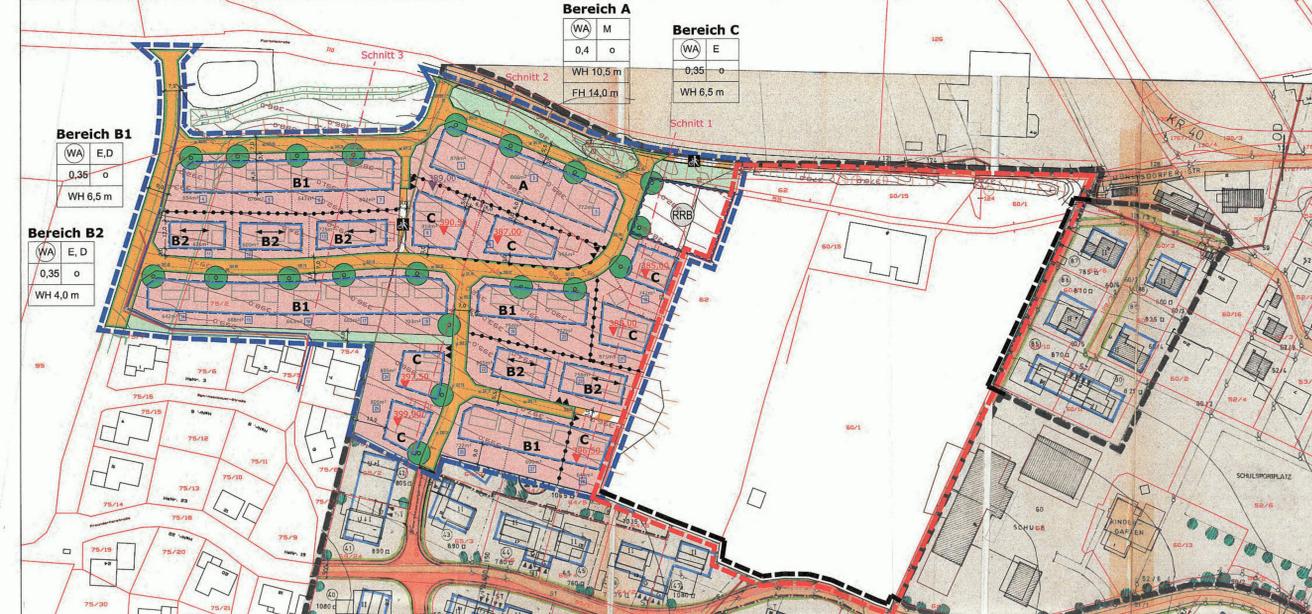


**Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4**  
**I. Planzeichnung M 1:1.000**



**Präambel**  
 Die Gemeinde Johanniskirchen im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund  
 • der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
 • des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
 • des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 • der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 • der Flächennutzungsplanung (PlanV)  
 in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 als  
 §1 **Räumlicher Geltungsbereich**  
 Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 23.02.2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.  
 §2 **Bestandteile der Satzung**  
 Die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 besteht aus:  
 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 23.02.2021 mit  
 • Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen  
 2) Begründung mit Umweltbericht vom 23.02.2021  
 3) Externe Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 4 vom 23.02.2021 (M 1:500)

**Bereich A**  
 (WA) M  
 0,4 o  
 WH 10,5 m  
 FH 14,0 m

**Bereich B1**  
 (WA) E, D  
 0,35 o  
 WH 6,5 m

**Bereich B2**  
 (WA) E, D  
 0,35 o  
 WH 4,0 m

**Bereich C**  
 (WA) E  
 0,35 o  
 WH 6,5 m

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
 M  
 0,4 o  
 WH 10,5 m  
 FH 14,0 m

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
 E, D  
 0,35 o  
 WH 6,5 m

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
 E  
 0,35 o  
 WH 6,5 m

**II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**  
**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

**2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)  
 zulässige Höchstmaße - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

**3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
 3.1 Baugrenze  
 3.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.  
 3.3 offene Bauweise

**4.0 VERKEHRSLINIEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 4.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich  
 4.2 Straßenbegrenzungslinie

**3.1** Flurstücksgrenze  
**3.2** Flurstücksnummer  
**3.3** Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 100 cm)  
**3.4** Straßenplanung gemäß Fachplanung Tiefbau, Stand 03.02.2020

**9.0 HINWEISE**  
 9.1 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes  
 9.2 Bemalung  
 9.3 Parzellennummer  
 9.4 Vorschlag Wohngebäude  
 9.5 Vorschlag Garage  
 9.6 Schnittlinie

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB**  
 1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.  
 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
 Bereich A:  
 Im Bereich A sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.  
 Bereich B1:  
 Im Bereich B1 sind nur Einfamilienhäuser zulässig.  
 Bereich B2:  
 Im Bereich B2 sind Einfamilienhäuser zulässig.  
 Bereich C:  
 Im Bereich C sind Einfamilienhäuser zulässig.  
 1.2.1 **Wand- und Firsthöhe / Baukörper**  
 Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika. Die Firsthöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum First.  
 Im Bereich A, B1 und B2 ist als Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe die jeweils angrenzende Straßenecke in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend. Bei Eckgrundstücken in den Bereichen A und B1 ist jeweils der niedriger gelegene Bezugspunkt maßgebend. Bei Eckgrundstücken im Bereich B2 ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend.  
 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe sowie die Firsthöhe ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.  
 Wird das Dachgeschoss als zurückgesetztes Geschoss ausgeführt, ist dieses zurückgesetzte Geschoss so auszuführen, dass es in den Rahmen eines Satteldaches mit einer maximalen Neigung von 45° bei gleichzeitiger Einhaltung der angegebenen maximalen Firsthöhe passt (siehe Regelschnitt 1 und 2).  
 Regelschnitte Wandhöhe / Firsthöhe maximal im Bereich A  
 Schnitt 1  
 Schnitt 2  
 Im Bereich C ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe die festgesetzte Bezugshöhe (vgl. Punkt II. 5.6) maßgebend. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe sowie die Firsthöhe ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

**1.3 Bauweise**  
 Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.  
 offene Bauweise:  
 - maximale Gebäudelänge bis 50 m  
 - seitlicher Grenzabstand mind. 3,0 m

**1.4 Abstandsflächen**  
 Es gelten im gesamten Geltungsbereich die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
 Für Garagen wird eine abweichende Abstandsregelung gemäß Punkt III. 3.2 festgesetzt. So wird bezüglich der Wandhöhe von den Regeln der BayBO Art. 6 (9) Satz 1, Nr. 1 abgewichen. Allgemein gilt eine mittlere Wandhöhe bis zu 3,5 m und einer Gesamtmitzige der Grundstücksgrenze von 9 m.

**1.5 Nebenanlagen**  
 Verfügbare Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.  
 Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:  
 - einmalm in Form von Gartenpflanzkästen, Gewächshäusern oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³  
 - Terrassen auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m  
 - Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³  
 - Carports und Stellplätze  
 Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
 Somit sind Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II.3.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.3.1 zulässig.

**2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)  
 2.1 **Dachform und Dachneigung**  
 Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesseite, First mittig, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.  
 Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:  
 - Sattel- / Walm- / Zeltdach (= SD / WD / ZD) 15° - 30°

**5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**  
 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)  
 5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)  
 5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)  
 5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliche Haustypen zulässig, unterschiedliche Wandhöhen zulässig, unterschiedliche Bauweisen zulässig  
 5.5 festgesetzte Grundstückszufahrten zu den Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 5.6 festgesetzte Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3) BauGB

**3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)  
 3.1 **Grenzgaragen- und -nebengebäude**  
 Die Grenzgaragen- und -nebengebäude müssen die Dachflächen profil- und höhenrichtig ausgeführt werden, d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage und Gestaltung der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage. Dies gilt analog für alle sonstigen Nebengebäude.  
 Generell sind Garagen entweder an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze zu setzen.  
 3.2 **Wandhöhe**  
 Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III. 1.2.2. Im Bereich A, B1 und B2 ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe die jeweils angrenzende Straßenecke in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade (Garagenfassade) maßgebend.  
 Im Bereich C ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe die festgesetzte Bezugshöhe (vgl. Punkt II. 5.6) maßgebend. Als maximale Wandhöhe werden 3,5 m festgesetzt.

**6.0 GRÜNFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 6.1 öffentliche Grünfläche  
 6.2 zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:  
 Laubbäum I. oder II. Ordnung (Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.1.1). Eine regelmäßige Standortverteilung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

**7.0 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
 7.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses  
 hier: Fläche zur Regenwasserückhaltung

**8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
 8.1 Flurstücksgrenze  
 8.2 Flurstücksnummer  
 8.3 Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 100 cm)  
 8.4 Straßenplanung gemäß Fachplanung Tiefbau, Stand 03.02.2020

**9.0 HINWEISE**  
 9.1 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes  
 9.2 Bemalung  
 9.3 Parzellennummer  
 9.4 Vorschlag Wohngebäude  
 9.5 Vorschlag Garage  
 9.6 Schnittlinie

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB**  
 1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.  
 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
 Bereich A:  
 Im Bereich A sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.  
 Bereich B1:  
 Im Bereich B1 sind nur Einfamilienhäuser zulässig.  
 Bereich B2:  
 Im Bereich B2 sind Einfamilienhäuser zulässig.  
 Bereich C:  
 Im Bereich C sind Einfamilienhäuser zulässig.  
 1.2.1 **Wand- und Firsthöhe / Baukörper**  
 Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika. Die Firsthöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum First.  
 Im Bereich A, B1 und B2 ist als Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe die jeweils angrenzende Straßenecke in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend. Bei Eckgrundstücken in den Bereichen A und B1 ist jeweils der niedriger gelegene Bezugspunkt maßgebend. Bei Eckgrundstücken im Bereich B2 ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend.  
 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe sowie die Firsthöhe ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.  
 Wird das Dachgeschoss als zurückgesetztes Geschoss ausgeführt, ist dieses zurückgesetzte Geschoss so auszuführen, dass es in den Rahmen eines Satteldaches mit einer maximalen Neigung von 45° bei gleichzeitiger Einhaltung der angegebenen maximalen Firsthöhe passt (siehe Regelschnitt 1 und 2).  
 Regelschnitte Wandhöhe / Firsthöhe maximal im Bereich A  
 Schnitt 1  
 Schnitt 2  
 Im Bereich C ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe die festgesetzte Bezugshöhe (vgl. Punkt II. 5.6) maßgebend. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe sowie die Firsthöhe ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

**1.3 Bauweise**  
 Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.  
 offene Bauweise:  
 - maximale Gebäudelänge bis 50 m  
 - seitlicher Grenzabstand mind. 3,0 m

**1.4 Abstandsflächen**  
 Es gelten im gesamten Geltungsbereich die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
 Für Garagen wird eine abweichende Abstandsregelung gemäß Punkt III. 3.2 festgesetzt. So wird bezüglich der Wandhöhe von den Regeln der BayBO Art. 6 (9) Satz 1, Nr. 1 abgewichen. Allgemein gilt eine mittlere Wandhöhe bis zu 3,5 m und einer Gesamtmitzige der Grundstücksgrenze von 9 m.

**1.5 Nebenanlagen**  
 Verfügbare Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.  
 Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:  
 - einmalm in Form von Gartenpflanzkästen, Gewächshäusern oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³  
 - Terrassen auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m  
 - Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³  
 - Carports und Stellplätze  
 Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
 Somit sind Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II.3.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.3.1 zulässig.

**2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)  
 2.1 **Dachform und Dachneigung**  
 Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesseite, First mittig, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.  
 Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:  
 - Sattel- / Walm- / Zeltdach (= SD / WD / ZD) 15° - 30°

**5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**  
 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)  
 5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)  
 5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)  
 5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliche Haustypen zulässig, unterschiedliche Wandhöhen zulässig, unterschiedliche Bauweisen zulässig  
 5.5 festgesetzte Grundstückszufahrten zu den Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 5.6 festgesetzte Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3) BauGB

**3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)  
 3.1 **Grenzgaragen- und -nebengebäude**  
 Die Grenzgaragen- und -nebengebäude müssen die Dachflächen profil- und höhenrichtig ausgeführt werden, d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage und Gestaltung der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage. Dies gilt analog für alle sonstigen Nebengebäude.  
 Generell sind Garagen entweder an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze zu setzen.  
 3.2 **Wandhöhe**  
 Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III. 1.2.2. Im Bereich A, B1 und B2 ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe die jeweils angrenzende Straßenecke in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade (Garagenfassade) maßgebend.  
 Im Bereich C ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe die festgesetzte Bezugshöhe (vgl. Punkt II. 5.6) maßgebend. Als maximale Wandhöhe werden 3,5 m festgesetzt.

**7.0 AUSGLEICHSFLÄCHE**  
 (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
 Die Ausgleichsflächenberechnung setzt sich wie folgt zusammen:  
 • Die zu erbringende Ausgleichsfläche im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes wurde mit einer Größe von 2.021 m² berechnet.  
 • Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet auf einem Großteil der Änderungfläche eine Reduzierung der maximal zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,35 statt. Durch den geringeren Verriegelungsgrad kann hier eine rechnerische Aufwertung von 1.565 m² nachgewiesen werden.  
 Somit muss insgesamt eine Ausgleichsfläche in einer Fläche von rechnerisch 456 m² erbracht werden.  
 Dieser restliche Ausgleich wird extern erbracht werden. Die externe Ausgleichsfläche besteht aus 2 Teilflächen. Beide Flächen liegen im Westen des Ortes Emmersdorf, nördlich von Johanniskirchen auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 257/2 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 257/3, beide Gemarkung Emmersdorf.  
 Der Plan "Externe Ausgleichsfläche zur Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Freundorfer Feld durch Deckblatt Nr. 4" mit den darin festgesetzten Ausgleichsflächen und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Deckblatts Nr. 4.  
**8.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ**  
**Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen**  
 Zur Verminderung von Verlusten an salzintoleranten Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbare betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

**4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENTYPEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Landschaftstypische hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsförmern und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Eledulmen oder Eledulmen, Zypressen, Thuja usw., sowie alle Trauer- oder Hängeförmern (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

**5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.  
 Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beidseitig von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

**6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den fest gesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

**V. HINWEISE**  
**ÜBERSICHTSPLAN BAULEITPLANUNG "FREUNDORFER FELD" UND "AN DER SCHULE"**  
 MASSSTAB 1:2.000

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)**  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)**  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "An der Schule" durch Deckblatt Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)**

**SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES**  
 Größtbäume: Baumgrößen: 200 x 200 x 100 cm  
 Kleinstbäume: Baumgrößen: 150 x 150 x 80 cm  
 Gehölze: Aufrast Oberboden: 20 - 30 cm  
 Rasen: Aufrast Oberboden: 10 - 15 cm

**GRENZABSTÄNDE**  
 Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:  
 Zu Nachbargrundstücken:  
 • 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern,  
 • 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m  
 Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern,  
 • 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGGB verwiesen.

**BODENDECKMÄLER**  
 Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

**BAUMATERIALIEN**  
 Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum, ...).

**SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB**  
 Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 19915). Die Humusleiten sind mit Leguminosen zu begrünen.

**SOLARENERGIE**  
 Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

**ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT**  
 Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

**SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN**  
 Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (LED-Lampen) verwendet werden.

**GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN**  
 Freiflächen, die nicht als Zuwegung oder Zufahrt dienen, sollen gärtnerisch gestaltet werden.

**FASSADENGESTALTUNG**  
 Bei der Gestaltung der Baukörper sollte auf eine aufdringliche Farbgebung verzichtet werden.

**PFLANZUNG IM BEREICH VON LEITUNGEN UND KÄNÄLEN**  
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merktblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt II.1 - zu beachten.

**HOCHWASSEREREIGNIS**  
 Der namenslose Graben, welcher entlang der Florianstraße verläuft, hat im Bereich der Planung ein Einzugsgebiet von ca. 120 ha.  
 Vor allem bei Starkregenereignissen ist eine Hochwasser Gefahr nicht auszuschließen.

Daher ist im Bereich der Parzellen 1.2 und 3 eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Unter „Hochwasserangepasste Bauweise“ ist eine spezifische Anpassung jedes einzelnen Bauwerkes zu verstehen. Die Anpassung sollte insbesondere nach Lage, Bauart und Nutzung erfolgen. Hierfür dienen: A: einschlägige DWA-Merkblätter und die Hochwassererschulung des BMUB als Hilfestellung. Dies beinhaltet u.a.:  
 • Nutzungsanpassung wie z.B. Verlagerung in obere Stockwerke  
 • Schaffung einer Fluchtmöglichkeit in höhere Stockwerke  
 • Verzicht auf Unterkellerung  
 • Auswahl wasserbeständiger Baustoffe & Auftriebssicherung  
 • Abschottung von Türen und Fenstern, druckdichte Türen  
 • (Roh-)Fußbodenoberkante über HW-Extrem-Kote  
 Die Errichtung von Heiz/Verbraucheranlagen, im (Hochwasser-)Risikogebiet gem. § 78b WHG, ist nur dann zulässig, wenn keine wegen wassergefährdenden Energieträger zur Verfügung stehen und die Anlage hochwasserresistent errichtet wird. Heiz/Verbraucheranlagen sind rechtzeitig vor Errichtung (mind. 6 Wochen im Voraus) gem. § 78c Abs. 2 WHG beim zuständigen Landratsamt (Fachbereich Wasserrecht) anzuzeigen.

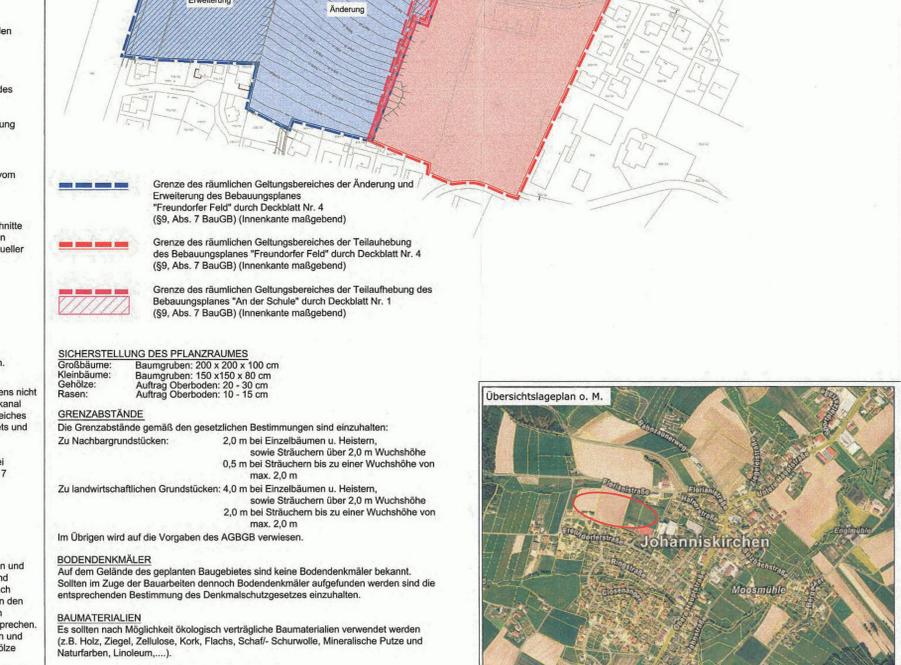
**Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze**  
 Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

**Übersichtsplan o. M.**  
 Die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4  
 Landratsamt Rottal-Inn  
 28. Juni 2021  
 Regierungsbezirk Niederbayern

**Verfahrensvermerke**  
 1. Auftragserteilung (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
 Der Gemeinderat hat am 23.02.2021 den Auftrag zur Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 erteilt.  
 2. Planliche Überprüfung (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
 Die planliche Überprüfung wurde am 23.02.2021 durchgeführt und die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen.  
 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 ist am 23.02.2021 erfolgt.  
 4. Beteiligung der Bürger (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
 Die Beteiligung der Bürger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 ist am 23.02.2021 erfolgt.  
 5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
 Die öffentliche Auslegung zur Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 ist am 23.02.2021 erfolgt.  
 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 ist am 23.02.2021 erfolgt.  
 7. Satzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
 Die Gemeinde hat am 23.02.2021 die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

**Notwendige Übernahmen**  
 Für die Planung behält man wie alle  
 • die geltenden Vorschriften  
 • die geltenden Vorschriften  
 • die geltenden Vorschriften

**Entwurfsbearbeitung:** 23.04.2020, 04.08.2020, 23.02.2021  
**Entwurfsvorverfahren:** JOCHAM & KELLHUBER  
 Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH



**Präambel**  
 Die Gemeinde Johanniskirchen im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund  
 • der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
 • des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
 • des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 • der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 • der Flächennutzungsplanung (PlanV)  
 in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 als  
 §1 **Räumlicher Geltungsbereich**  
 Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 23.02.2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.  
 §2 **Bestandteile der Satzung**  
 Die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 besteht aus:  
 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 23.02.2021 mit  
 • Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen  
 2) Begründung mit Umweltbericht vom 23.02.2021  
 3) Externe Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 4 vom 23.02.2021 (M 1:500)

**Bereich A**  
 (WA) M  
 0,4 o  
 WH 10,5 m  
 FH 14,0 m

**Bereich B1**  
 (WA) E, D  
 0,35 o  
 WH 6,5 m

**Bereich B2**  
 (WA) E, D  
 0,35 o  
 WH 4,0 m

**Bereich C**  
 (WA) E  
 0,35 o  
 WH 6,5 m

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
 M  
 0,4 o  
 WH 10,5 m  
 FH 14,0 m

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
 E, D  
 0,35 o  
 WH 6,5 m

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
 E  
 0,35 o  
 WH 6,5 m

**II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**  
**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

**2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)  
 zulässige Höchstmaße - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

**3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
 3.1 Baugrenze  
 3.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.  
 3.3 offene Bauweise

**4.0 VERKEHRSLINIEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 4.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich  
 4.2 Straßenbegrenzungslinie

**3.1** Flurstücksgrenze  
**3.2** Flurstücksnummer  
**3.3** Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 100 cm)  
**3.4** Straßenplanung gemäß Fachplanung Tiefbau, Stand 03.02.2020

**9.0 HINWEISE**  
 9.1 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes  
 9.2 Bemalung  
 9.3 Parzellennummer  
 9.4 Vorschlag Wohngebäude  
 9.5 Vorschlag Garage  
 9.6 Schnittlinie

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB**  
 1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.  
 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
 Bereich A:  
 Im Bereich A sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.  
 Bereich B1:  
 Im Bereich B1 sind nur Einfamilienhäuser zulässig.  
 Bereich B2:  
 Im Bereich B2 sind Einfamilienhäuser zulässig.  
 Bereich C:  
 Im Bereich C sind Einfamilienhäuser zulässig.  
 1.2.1 **Wand- und Firsthöhe / Baukörper**  
 Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika. Die Firsthöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum First.  
 Im Bereich A, B1 und B2 ist als Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe die jeweils angrenzende Straßenecke in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend. Bei Eckgrundstücken in den Bereichen A und B1 ist jeweils der niedriger gelegene Bezugspunkt maßgebend. Bei Eckgrundstücken im Bereich B2 ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend.  
 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe sowie die Firsthöhe ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.  
 Wird das Dachgeschoss als zurückgesetztes Geschoss ausgeführt, ist dieses zurückgesetzte Geschoss so auszuführen, dass es in den Rahmen eines Satteldaches mit einer maximalen Neigung von 45° bei gleichzeitiger Einhaltung der angegebenen maximalen Firsthöhe passt (siehe Regelschnitt 1 und 2).  
 Regelschnitte Wandhöhe / Firsthöhe maximal im Bereich A  
 Schnitt 1  
 Schnitt 2  
 Im Bereich C ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe die festgesetzte Bezugshöhe (vgl. Punkt II. 5.6) maßgebend. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe sowie die Firsthöhe ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

**1.3 Bauweise**  
 Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.  
 offene Bauweise:  
 - maximale Gebäudelänge bis 50 m  
 - seitlicher Grenzabstand mind. 3,0 m

**1.4 Abstandsflächen**  
 Es gelten im gesamten Geltungsbereich die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
 Für Garagen wird eine abweichende Abstandsregelung gemäß Punkt III. 3.2 festgesetzt. So wird bezüglich der Wandhöhe von den Regeln der BayBO Art. 6 (9) Satz 1, Nr. 1 abgewichen. Allgemein gilt eine mittlere Wandhöhe bis zu 3,5 m und einer Gesamtmitzige der Grundstücksgrenze von 9 m.

**1.5 Nebenanlagen**  
 Verfügbare Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.  
 Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:  
 - einmalm in Form von Gartenpflanzkästen, Gewächshäusern oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³  
 - Terrassen auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m  
 - Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³  
 - Carports und Stellplätze  
 Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
 Somit sind Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II.3.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.3.1 zulässig.

**2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)  
 2.1 **Dachform und Dachneigung**  
 Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesseite, First mittig, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.  
 Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:  
 - Sattel- / Walm- / Zeltdach (= SD / WD / ZD) 15° - 30°

**5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**  
 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)  
 5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)  
 5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Freundorfer Feld" durch Deckblatt Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)  
 5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliche Haustypen zulässig, unterschiedliche Wandhöhen zulässig