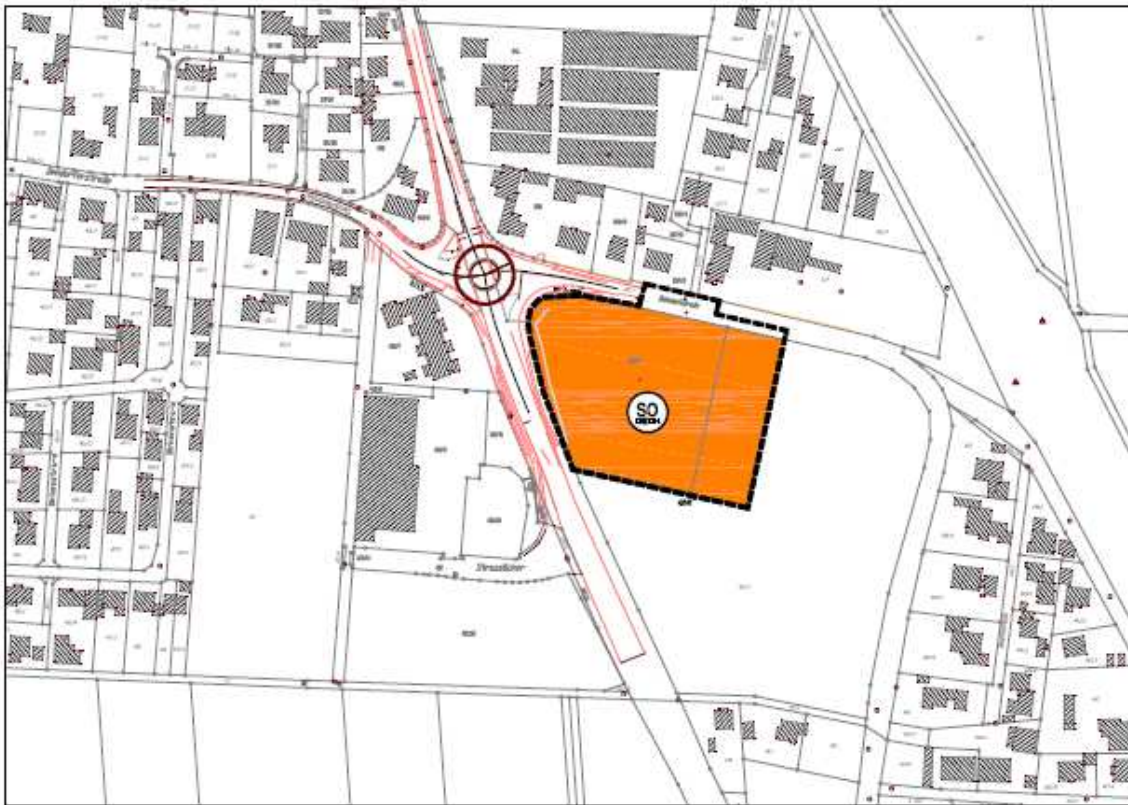


Bebauungs- und Grünordnungsplan „Strassäcker-Ost“

Deckblatt Nr. 2

Gemeinde: Köfering
Landkreis: Regensburg
Regierungsbezirk: Oberpfalz



FASSUNG VOM 07.05.2018

geändert am 08.10.2018

Planverfasser:

mitschelen & gerstl
architekturbüro

architekten dipl.ing.(fh) neuburger str. 43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de

Die Gemeinde Köfering erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) dieses Bebauungsplan-Deckblatt als

S a t z u n g

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Strassäcker-Ost“
Deckblatt Nr. 2

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

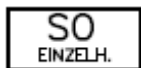


NORD
M 1:1000

I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

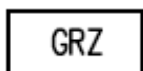


Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe
 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
 Die zulässigen Verkaufsflächen sind begrenzt auf
 - max. 1.500 m² für Lebensmittel in einem Lebensmitteldiscounter

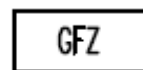
Nutzungsschablone

| | |
|-----------------------|-------------|
| SO EINZELH. | |
| GRZ 0,75 | GFZ 0,25 |
| o | FD/PD/SD |

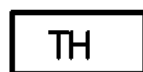
| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Gebietsart | |
| Grundflächen- zahl | Geschoßflächen- zahl |
| Bauweise | Dachform |



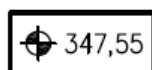
Maximal zulässige Grundflächenzahl



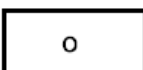
Maximal zulässige Geschossflächenzahl



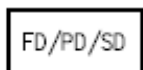
Wandhöhe an der Traufe (TH): max. 6,00 m.
 Als Wandhöhe gilt das Maß ab FOK EG bis zum Schnittpunkt
 der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum
 obersten Abschluss der Attika.
 Bezugspunkt fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG).



Bezugspunkt 347,55 m. ü. NN FOK EG (fertige Fußbodenoberkante
 Erdgeschoß), Abweichungen bis +/- 0,50 m sind zulässig.



offene Bauweise
 Abweichend davon dürfen die Gebäude innerhalb der Baugrenze länger
 als 50 m sein



Flachdach (FD), Pultdach (PD), Satteldach (SD)



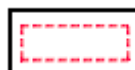
Baugrenze



Geplante Ein- und Ausfahrt



Bestehende Ein- und Ausfahrt



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze



Besonderer Nutzungszweck: Fläche für Werbepylon



Lärmschutzwand, Höhe max.= 5,0 m

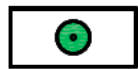
Grünordnung



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



Bestehende Bäume, zu erhalten



Bäume zu roden



Zu pflanzende Laubbäume gemäß Artenliste (nicht standortgebunden)



Pflanzgebot für Alleebäume

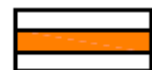


Zu pflanzende Hecke

Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Öffentlicher Gehweg



Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen

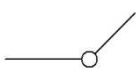




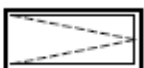


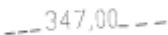



Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße (20 m vom Fahrbahnrand)
Ausgenommen sind Parkplätze und Werbepylon



Fußgängerübergang

II PLANLICHE HINWEISE

| | |
|---|------------------------------|
|  | vorhandene Flurstücksgrenze |
|  | geplante Grundstücksgrenze |
|  | vorhandene Flurstücksnummern |
|  | bestehende Baukörper |
|  | vorgeschlagene Gebäude |
|  | Rampe |
|  | abzubrechende Gebäude |
|  | Stellplätze |
|  | Höhenlinien Bestand |
|  | Maßangabe in Meter |

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB:

1.1. Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet (SO Einzelh.)

Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
Die zulässigen Verkaufsflächen sind begrenzt auf

- max. 1.500 m² für Lebensmittel in einem Lebensmitteldiscounter

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,75

Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,25

1.3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Abweichend davon dürfen die Gebäude innerhalb der Baugrenze länger als 50 m sein.

1.4. Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Umgrenzung zulässig. Aufgrund der enggesetzten Baugrenze am Hauptgebäude ist eine Einkaufswagenbox als untergeordnetes Bauteil bis max. 160 m³ im Parkplatzbereich auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Zufahrten sind nur an den durch Planzeichen festgesetzten Stellen zulässig.

Die erforderliche Mindestanzahl wird nach der gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Köfering berechnet.

1.5. Grünordnung

1.5.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

Der Pflanzabstand der Heckenpflanzen beträgt 1,5x1,00 m. Mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mind. 5 versch. Straucharten aus der untenstehenden Pflanzliste sollen gepflanzt werden. Baumarten sollen alle Arten der Liste gepflanzt werden (Kennzeichnung vorgegebener Arten auf dem Plan). Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Auf den Freiflächen ist eine Landschaftsrassenmischung anzusäen oder eine Pflanzung mit Bodendeckerpflanzen vorzunehmen.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Pflanzqualitäten

Bäume: Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm
Bäume II. Ordnung in Hecken: v. Heister, 100 – 150 cm
Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 100 - 115 cm

1.5.2 Zu verwendende Gehölze

Bäume

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Pyrus communis | Wild-Birne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde (in Sorten) |
| Heimische Obstbäume | |

Sträucher:

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Bodendecker:

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Cotoneaster congestus | Zwergmispel |
| Deutzia gracilis | Deutzie |
| Epimedium perralderianum | Elfenblume |
| Lonicera nitida „Maigrün“ | Böschungsmyrthe Maigrün |
| Mahonia aquifolium | Gewöhnliche Mahonie |
| Potentiella fruticosa | Fingerstrauch |
| Rosa „Swany“ | Bodendeckerrose |
| Spiraea japonica | Sommerspire |
| Steph. Incisa ‘crispa’ | Niedere Kranzspiere |
| Symphoricarpos chenaultii | Purpurschneebeere |

1.5.3 Freiwachsende Hecke

An der südlichen Grenze ist die Pflanzung einer 2-reihigen, freiwachsende Hecke vorzunehmen (gemäß Planeintrag).

20 % der Pflanzung hat mit Bäumen II. Ordnung zu erfolgen.

In den Randbereichen, hin zur landwirtschaftlichen Nutzfläche können Mulden zur Regenwasserrückhaltung/Versickerung angelegt werden.

1.5.4 Kletterpflanzen

An der südlichen Gebäudefassade ist eine Bepflanzung mit Kletterpflanzen möglich. Hierzu können folgende Pflanzen verwendet werden:

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Hedera | Helix Efeu |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata | Jungfernnrebe |

1.5.5 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde, hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

1.5.6 Ansaaten

Auf den Grünflächen haben Ansaaten gemäß Plan mit einer Landschaftsrasenmischung zu erfolgen.

1.5.7 Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m (Bäume) zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Bei Strauchpflanzungen sind Grenzabstände von 2,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Bäume dürfen nur in einem Abstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand der Bahnhofstraße gepflanzt werden. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

1.5.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

1.5.9 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

1.5.10 Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie vom Energieversorger. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Energieversorger rechtzeitig zu melden.

1.5.11. Telekommunikation

Sollte bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,5 m zu bereits bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH nicht eingehalten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für diese Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.

1.5.12 Ausgleich

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 896 m².
Der Ausgleich von 896 m² wird auf einer Teilfläche der Flurnummer Fl.Nr. 272, Gemarkung Scheuer, Gemeinde Mintraching erbracht.
Die Ackerfläche wird durch die Erweiterung des angrenzenden Feldgehölzes mit gebuchtetem Rand und angrenzendem Saum aufgewertet.

Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben. Pflanzqualitäten, Arten und deren Verteilung können untenstehender Liste entnommen werden.

Umliegend wird ein artenreicher Saum (Herkunftsregion 16 bzw. Heudrusch) angesät, welcher einmal jährlich im Herbst (Mitte August bis Mitte September) zu mähen ist. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Die Pflanzung im Waldrandbereich erfolgt mit einer Pflanze pro 2 m². Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen gepflanzt. Der Baumanteil im Bereich des Feldgehölzes soll 30 % betragen.

Pflanzqualitäten:

Bäume: v. Heister, 100 – 150 cm

Sträucher: v. Str, mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

Es sind Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

7 % *Corylus avellana* Hasel

10 % *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen

10 % *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche

12 % *Prunus spinosa* Schlehe

12 % *Rosa canina* Hunds-Rose

12% *Sambucus nigra* Holunder

Als Bäume sind folgende Arten zu verwenden:

5 % *Acer campestre* Feld-Ahorn

5 % *Malus sylvestris* Wildapfel

5 % *Pyrus pyraeaster* Wildbirne

10 % *Prunus avium* Vogel-Kirsche

5 % *Sorbus aucuparia* Eberesche

Zum Schutz vor Wildverbiss sind alle Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.

Es ist auf einen ausreichenden Grenzabstand zu Feldwegen und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen zu achten (4 m bei Bäumen und von 2 m bei Sträuchern).

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung (Acker) kann die Fläche (896 m²) mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden.

Der notwendige Ausgleich ist somit in Gänze erbracht.

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

1.5.13 Baumbestand

Obstbäume an der Bahnhofstraße, soweit diese nicht im Bereich Ein- bzw. Ausfahrten stehen, dürfen weder gerodet noch auf sonstige Weise beeinträchtigt werden. Für jeden gerodeten Obstbaum ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück durchzuführen.

1.5.14 Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Unterlagen zur Genehmigungsplanung ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen und die Oberflächengestaltung darstellt.

2. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO

2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

| | |
|--------------------------|---|
| Dachform/ Dachneigung | Satteldach (SD) DNG 18-25° Pulldach (PD) DNG 3-12° Flachdach (FD) |
| Dachdeckung | Ziegel-, Betondachsteine, Foliendach, Gründach, Blechdeckung (nicht reflektierend oder nicht glänzend). Glaseindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig. Bei Dächern mit Blecheindeckung sind aus ökologischen Gründen ausschließlich beschichtete Materialien zulässig und zu verwenden. Photovoltaikanlagen sind zulässig. |
| Fassaden | Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Fassadenverkleidungen aus Aluminiumverbundplatten oder Profiblech (nicht reflektierend/ nicht glänzend) sind zulässig. |
| Wandhöhe | Wandhöhe an der Traufe (TH) max. 6,00 m Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante FOK EG, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.. |
| Höhenlage | Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante im Erdge- schoß (FOK EG) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen bis +/- 0,50 m sind zulässig. |

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 11 BayBO zu beachten.

2.2. Gestaltung der Außenanlagen

Einfriedungen

Einfriedungen aus Maschendraht, Holzlattenzäune und Stabgitterzäune sind zulässig; max. Höhe 2,00 m, mit einem ausreichenden Abstand zur Geländeoberkante von max. 10 cm.

Lärmschutzwand

Die notwendige Lärmschutzwand ist auch außerhalb der Baugrenze bis zu einer Höhe von max. 5 m zulässig. Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

Werbeanlagen

Eigenwerbeanlagen (auch beleuchtet) am Gebäude oder freistehend sind am Ort der Leistung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen weder durch ihre Leuchtkraft die Verkehrsteilnehmer der B12 blenden, noch durch ihre Farbgebung Anlass zur Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder -einrichtungen geben.

Im Bereich des Planzeichens (W) ist ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe bis max. 6 m zulässig.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

Freiflächen und Verkehrsflächen

Die Stellplätze sind zu pflastern, die Fahrbahnen sind zu pflastern oder zu asphaltieren

3. Sonstige Festsetzungen:

Schutz der Leitungstrassen

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

Wasserschutz

Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal 2,0 m hohen Mieten zu lagern. Der Oberboden (Humus) ist auf den öffentlichen Grünflächen zur Bodenverbesserung als Pflanzsubstrat zu verwenden. In den nicht zu Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Anbaubeschränkungen an der Bundesstraße

Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Davon ausgenommen sind Parkplätze und Werbeanlagen, sofern sie einen Abstand von 10 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht unterschreiten.

Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal in der Bahnhofstraße.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird in einer unterirdischen Regenrückhalteeinrichtung gesammelt und gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

IV TEXTLICHE HINWEISE

Meldung durch Bodendenkmäler

Im Plangebiet liegen folgende Bodendenkmäler: D-3-7039-0286 –Siedlung der Altheimer Kultur.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Munitionsfunde

Bei Grabarbeiten kann möglicherweise Munition aus den letzten Weltkriegen zu Tage treten.

Grünordnung

Der Umweltbericht des IB GeoPlan ist gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Schallschutz

Der schalltechnische Bericht Nr. S1711104 des Ingenieurbüros GeoPlan ist gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Darin sind die technischen und organisatorischen Voraussetzungen enthalten, um die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile sicherzustellen. Entsprechende Auflagen sind im Zuge der Baugenehmigung angezeigt.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile zu führen.

Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

Löschwasserversorgung:

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

Abwehrender Brandschutz:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Abfallwirtschaft:

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

Bayernwerk Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Vor Beginn der Baumaßnahme sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten.

Deutsche Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die möglicherweise auftretenden Immissionen sind entschädigungslos hinzunehmen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Köfering hat in der Sitzung vom 05.02.2018 die Änderung des Bebauungsplans „Strassäcker-Ost“ mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde am 07.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 07.05.2018 hat in der Zeit vom 17.07.2018 bis 17.08.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 07.05.2018 hat in der Zeit vom 09.07.2018 bis 03.09.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Köfering hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Köfering, den.....

Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Köfering, den

Erster Bürgermeister

8. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Strassäcker-Ost“ mit Deckblatt Nr. 2 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Strassäcker-Ost“ durch Deckblatt Nr. 2 ist damit in Kraft getreten.

Köfering, den

Erster Bürgermeister