



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO; die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4

2.2 II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2.3 WH max. maximal zulässige Wandhöhe von 6,50 m bzw. 5,50 m; traufseitig gemessen 6,50 m bzw. 5,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 offene Bauweise

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 nur Einzelhäuser zulässig

3.4 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 Erweiterung öffentliche Erschließungsstraße; Ausbau auf 6,0 m Straßenbreite

4.3 öffentlicher Gehweg mit wassergebundener Befestigung

4.4 landwirtschaftlicher Feldweg

4.5 Straßenbegrenzungslinie

4.6 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung; öffentliche Parkplatzflächen

5. Grünflächen

5.1 öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Randeingrünung/ gliedernde Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

6.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung

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

7.1 standortheimischer Laubbau/lagerichtig zu pflanzen; (Abweichungen in einem Radius von 5 m sind zulässig); Mindestpflanzqualität Hochstamm, SIU 16-18 cm; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen

7.2 standortheimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen; Mindestpflanzqualität Hochstamm, SIU 10-12 cm oder vergleichbare Solitärqualität; Obstbäume auch als Halbstamm möglich; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen; Lage auf dem Baugrundstück variabel

7.3 Obsthochstamm (standortheimische Sorten) gemäß Pflandarstellung zu pflanzen

7.4 Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes

7.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Baumanteil mind. 10%

7.6 Entwicklung einer Streuobstwiese; Pflanzung von Obsthochstammgemäß Pflandarstellung, SIU mind. 14-16 cm; Pflege durch 2-3 schürige Mahd mit Abtransport des Mähguts, erster Schnitt ab 15.06.; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern

7.7 Entwicklung einer Extensivwiese; Einsatz mit Regioaatgut; Ursprungsgebiet/Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald), Typ Frischwiese oder Heumulchsaat aus regionaler Spenderfläche, die mind. den Kriterien einer Flachlandmähwiese (LRT 6510) entspricht und frei von Neophyten ist; die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; Pflege durch 2-3 schürige Mahd mit Abtransport des Mähguts, erster Schnitt ab 15.06.; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; Baumpflanzung gemäß Pflandarstellung

7.8 Begrünung Regenrückhaltebecken; Pflanzung von Hochstämmen gemäß Pflandarstellung 5 Pflanzung von mind. 15 standortheimischen Sträuchern in Gruppen von mind. drei Exemplaren gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Innerhalb dieser Fläche sind schützenswerte Räume unzulässig.

8.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; Im östlichen Teil der Parzelle 1 sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe unzulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.

Grundflächenzahl GRZ 0,4:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 beschränkt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

Höhenlage der Gebäudes:
Die Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder unter der Oberkante Erschließungsstraße in Grundstücksmitte liegen.
Für die Parzellen P11 und P12 sind die nördlichen Grundstücksgrenzen maßgebend. Für die Parzelle 13 die westliche und für Parzelle 14 die östliche Grundstücksgrenze.
Auf Grund der großen Entfernung der Grundstücke P6 und P9 zur Erschließungsstraße sind hier größere Höhenunterschiede der FOK Erdgeschoss (EG) zulässig.
FOK EG Parzelle 6: 0,50 m über oder unter der Oberkante Erschließungsstraße
FOK EG Parzelle 9: 0,75 m über oder unter der Oberkante Erschließungsstraße

2. Baugestaltung

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach

Dachneigung: Satteldach: 16° - 30°
Pultdach: 6° - 16°
Walmdach: 16° - 24°
Flachdach: 0° - 5°

Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Farben bei geneigten Dächern;

Dachgaube: Stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m² sind ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.
Bei Walmdächern und Pultdächern unzulässig.

Wandhöhe: maximal 6,50 m bzw. 5,50 m traufseitig gemessen; Bei Pultdächern max. 8,50 m Firsthöhe zulässig.
Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand von der FOK Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand (Attika).

Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen: Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.
Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist möglich, wenn eine max. Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird.

3. Abstandsflächen

Die Abstandsregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.

4. Baugestaltung Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind bei Garagen unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.

5. Stellplätze / Garagenvorplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Zufahrten zu Garagen mit einer Tiefe von 5,50 m können darauf angerechnet werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.

6. Auffüllungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 3:1 (Länge zu Höhe) einhalten. In einem Abstand unter 1,50 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen nicht zulässig.

7. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).

8. Grünordnung

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahllisten** zulässig:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe, Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
oder Obstbäume standortheimischer Sorten (außerhalb von Pflanzzonen).	

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartrieel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügelland- und Bergland). Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Abgäbige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen.

Zusätzliche Vorgaben Heckenpflanzung und Bepflanzung Rückhaltebecken
Die Pflanzweite im Bereich der festgesetzten Pflanzung beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art).
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
Bäume: Heister, 2 x v., 150-200cm

Unzulässige Pflanzen
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntblaugige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaueichen, Thuja, Scheinzypressen).

Freiflächengestaltungsplan
Für die öffentlichen Grünflächen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Maßnahmenumsetzung
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Gehölzrodungen
Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September).

9. Werbeanlagen
Werbeanlagen, insbesondere solche, die auf die Staatsstraße St2139 wirken, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig. Beleuchtung auf dem Gelände darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen. Die Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen dürfen durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Baugebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Parzellennummer
- Parzellengröße geplant
- Höhenschichtlinien
- bestehenden Gebäude
- Grundstücksgrenze geplant
- Schemabaukörper geplant;
- Schemabaukörper geplant; Garage
- geplante Maßangabe in Meter
- bestehende oberirdische Versorgungsleitung; (nachrichtliche Übernahme)
- Stellplätze geplant
- anbaufreie Zone; 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Staatsstraße
- Sichtdreieck 70 m bzw. 110 m

HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde

2. Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Hunderdorf altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

4. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

5. Verzicht auf Mineraldüngern und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

6. Streusalz/ ätzende Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

7. Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenchonende Straßenbeleuchtung mit LED-Leuchtmitteln vorgesehen werden.

8. Hang- und Schichtwasser

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

9. Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den in ca. 200 m Entfernung zur geplanten Baufläche bestehenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Pferdehaltung auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

10. Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-b bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

11. Wintergärten

Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.

12. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u. ä.) zu verwenden. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

13. Grundwasserwärmepumpen

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.09.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2020 bis 03.03.2020 beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2020 bis 03.03.2020 öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.06.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.06.2020 als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, den 22. JUNI 2020

Höcherl, 1. Bürgermeister

e) Ausgefertigt: 22. JUNI 2020

Hunderdorf, den 22. JUNI 2020

Höcherl, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 25. JUNI 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hunderdorf, den 25. JUNI 2020

Höcherl, 1. Bürgermeister

GEMEINDE HUNDERDORF
LKR. STRAUBING-BOGEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Steinburg West"

gemäß § 13b BauGB

M 1:1000

PLANVERFASSER:	MUSSENANSTRASSE 7 94327 BOGEN 09422/8538-0 09422/8538-23 mail: vogl@architekten-hiw.de	Team G+S Umwelt Landschaft	DATUM: 18.06.2020	BEARB.: av
----------------	--	----------------------------------	----------------------	---------------

PLANVERFASSER: **HIW**
HORNBERGER, ILLNER, WENY
Gesellschaft von Architekten mbH

09422/8538-0
09422/8538-23
mail: vogl@architekten-hiw.de

09422/8538-0
09422/8538-23
mail: vogl@architekten-hiw.de

H/B = 594 / 950 (0,56m²)

Alleplan 2018