



(WA)	II
(o)	
GRZ 0,35	SD, PD, FD, WVD
WH max. 6,50 m	

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl 0,35  
 2.2 maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse  
 2.3 maximal zulässige Wandhöhe von 6,50 m; traufseitig gemessen

### 3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise  
 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 3.3 Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche  
 4.2 öffentlicher Gehweg mit wassergebundener Befestigung  
 4.3 Straßenbegrenzungslinie

### 5. Grünflächen

- 5.1 öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung: gliedernde Grünfläche/ Straßenbegleitgrün

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

- 6.1 standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Auswahlliste siehe textl. Festsetzung 8 Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x v m.B., StU 16-18 cm.  
 6.2 standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen gemäß Vorgaben in der textlichen Festsetzung 8.  
 6.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Heckenpflanzung 2-reihig aus standortheimischen Gehölzen gemäß Vorgaben in der textlichen Festsetzungen 8.4; Baumanteil 10%.

### 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
 7.2 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Bauweise
max. zulässige Grundflächenzahl	zulässige Dachformen
max. zulässige Wandhöhe	

## 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 0,35:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,35 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. 0,50 m über oder unter der Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte liegen.

### 2. Baugestaltung

Dachform: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach, Flachdach

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

Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Farben bei geneigten Dächern; Bei Flachdächern ist eine extensive Begrünung festgesetzt; Bei untergeordneten Bauteilen sind Blechdächer zulässig;

Dachgaube: Stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtfläche von max. 2,50 m² sind ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

Wandhöhe: maximal 6,50 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/ Photovoltaik-anlagen: 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 1,50 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 3:1 (Länge zu Höhe) zu den benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten. In einem Abstand unter 1,50 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen nicht zulässig.

### 7. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, 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). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

#### Stützmauern bei Garagenzufahrten:

Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf diesen Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln dieser Festsetzung errichtet werden. Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,50 m über der OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkten und den Oberkanten) dargestellt werden.

### 8. Grünordnung

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

<b>Bäume</b>	<b>Feld-Ahorn</b>
Acer campestre	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Hänge-Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Espe, Zitter-Pappel
Populus tremula	Prunus avium
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 Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger 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 Hügel- 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. Abgängige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen.

#### 8.2 Zusätzliche Vorgaben Heckenpflanzung

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

#### 8.3 Unzulässige Pflanzen

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntauibige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blauflechten, Thujen, Scheinzypressen).

#### 8.4 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Parzelle ist mind. ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß der o.g. Artenliste zu pflanzen. Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb der festgesetzten Pflanzzone. Bäume in Hecken werden hierauf nicht angerechnet. Versiegelungen / Bebauung müssen einen Abstand von mind. 3 m zum Baumstandort einhalten. Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x v, StU 12-14 cm, Obstbäume auch als Halbstamm möglich.

#### 8.5 Maßnahmenumsetzung

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

#### 8.6 Gebäudeabriss

Abriss der vorhandenen Scheune nur in den Wintermonaten von Oktober bis Februar, da dann eine Quartiernutzung durch geschützte Arten ausgeschlossen werden kann.

### 9. Unbebaute Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Reine Kies- oder Schotterflächen sind unzulässig.

### 10. Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist überwiegend über Rückhalte- und Sickeranlagen auf dem privaten Grundstück zu versickern. Der öffentlichen Niederschlagswasserableitung darf lediglich eine Menge von max. 0,3 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche zugeleitet werden. Für die Behältergröße gilt: mindestens 0,4 m³ Fassungsvermögen je 100 m² Grundstücksfläche.

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Grundstücksgrenzen  
 2. Flurnummer  
 3. Grundstücksbezeichnung E60 (Ehren H.Nr. 60)  
 4. Grundstücksgröße geplant  
 5. Höhengschichtlinien  
 6. bestehenden Gebäude  
 7. Grundstücksgrenze geplant  
 8. Schemabaukörper geplant;  
 9. Schemabaukörper geplant; Garage  
 10. geplante Maßangabe in Meter

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

### 2. Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Neukirchen 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 Versorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen" - 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, Feuerwehruzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

### 5. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

### 6. Streusalz/ ätzenden Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden. Es wird auf die örtliche Reinigungs- und Sicherheitsverordnung von 2014 verwiesen.

### 7. Hang- und Schichtwasser

Bei Geländeschritten 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.

### 8. Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

### 9. Wintergärten

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

### 10. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschlusst 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 Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwasseremulgationsanlage der Gemeinde zu melden ist. Werden Regenwasseremulgationsanlagen mit einer Wassernachspeisung aus dem öffentlichen Trinkwasser ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwasserstrecke nicht zulässig ist. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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.

### 11. Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzunetzenden Niederschlagswassers erforderlich.

### 12. Ressourcenschonung

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltchonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

### 13. Grundwasserwärmepumpen

Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

### 14. Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Lagerhaus der Raiffeisen-Steinburg an. Durch den Betrieb des Lagerhauses sind erhebliche Lärmbelastungen zu erwarten. Diese Nutzung endet im Jahr 2023; bis dahin sind die Lärmbelastungen von den zukünftigen Bauwerbern zu dulden; Für eine neue gewerbliche Nutzung auf den angrenzenden Flurnummern muss ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt werden, da die Zulässigkeit eines Gewerbegebietes bis dato nur im Flächennutzungsplan dargestellt ist; Im Zuge der Aufstellung eines neuen Gewerbegebietes für dieses Areal müssen dann die angrenzenden Wohnnutzungen immissionsschutzfachlich berücksichtigt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
 b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 04.11.2021 beteiligt.  
 c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 04.11.2021 öffentlich ausgelegt.  
 d) Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.11.2021 das Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.11.2021 als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, .....  
 .....  
 Höcherl, Erster Bürgermeister

### e) Ausgefertigt

Hunderdorf, .....  
 .....  
 Höcherl, Erster Bürgermeister

### f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hunderdorf, .....  
 .....  
 Höcherl, Erster Bürgermeister

# GEMEINDE HUNDERDORF

LKR. STRAUBING-BOGEN



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "EHREN II" gem. 13b BauGB



M= 1:1000

PLANVERFASSER:	Mussinstraße 7, 94322 Bogen Tel: 09422 8538 - 0 Fax: 09422 8538 - 23 Web: www.guthann-hiw-architekten bogen@guthann-hiw-architekten.de	DATUM: 18.11.2021
<b>GUTHANN HIW ARCHITECTEN</b>		