



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3
 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6
- 3. Bauweise/ Baugrenzen**
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf**
 Spielplatz
- 5. Verkehrsflächen**
 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün
 öffentlicher Geh- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. Grünflächen**
 Baum Bestand
 Baum zu pflanzen
 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün und Randeingrünung
 Fläche zum Anpflanzen gemäß Planeschieb

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung für Flächen für die Regenrückhaltung gemäß Planeschieb
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 temporäre Kehre mit wassergebundener Befestigung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Abstandsflächen**
 Die Abstandsregelung der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.
- 3. Baugestaltung**
 Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach
 Dachneigung: Satteldach, Walmdach: 24° - 35° bei Haustyp I
 18° - 28° bei Haustyp II
 Pultdach: 6° - 26°
 Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Farben; Blechdeckung bei untergeordneten Bauteilen zulässig; Bei Flachdächern sind Folien- oder Deckdeckungen zulässig.
 Dachgaube: Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m² sind zulässig.
 Wandhöhe: maximal, traufseitig gemessen
 Als Wandhöhe gilt das Maß vom bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 Haustyp I: max. 4,75 m
 Haustyp II: max. 6,75 m
- 3. Baugestaltung Nebengebäude**
 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.
- 4. Auffüllungen und Abgrabungen**
 Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge zu Höhe) einhalten. In einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen nicht zulässig.

5. Stellplätze / Garagenvorplätze

- Je Bauinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Zufahrten zu Garagen und Kfz-Stellplätzen sowie offene Stellplätze und Wege sind in ihrer gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung auszuführen werden. Der Kfz-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 6. Grünordnung**
 6.1 Pflanzenstandort:
 Pflanzgrößen:
 Bäume: H 3xv 16/18; Pflanzung in mindestens 10 m² offenen Boden;
 Sträucher: Str 2x 60-100; Je festgesetztem Baum nach 6.4 sind im Wurzelraum mindestens 10 m² offene Bodenoberfläche und 16 m³ durchwurzelbarer Boden vorzusehen.
 Im Straßen- und Stellplatzbereich sind Bäume in geeigneter Weise gegen Anfahren zu schützen.
 6.2 Flächen zum Anpflanzen:
 Darin sind bei Planeschieb:
 a) "Gehölzgruppen" je angefangene 200 m² umgrenzter Fläche mindestens 2 Laubbäume in Hochstammqualität sowie 13 Heister und 30 Sträucher zu pflanzen.
 b) "2 Bäume je Baugrundstück" je Baugrundstück mindestens zwei Laubbäume in Hochstammqualität oder bei Obst auch als Halbstamm zu pflanzen;
 c) "2 Bäume + 10 Sträucher je Baugrundstück" je Baugrundstück mindestens zwei Laubbäume in Hochstammqualität oder bei Obst auch als Halbstamm sowie 10 Sträucher zu pflanzen;
 d) "Wiese" eine extensive Wiesenfläche herzustellen und zu unterhalten bis zu einer räumlichen Erweiterung des Baugebietes.
 6.3 Ausschluss von Bepflanzungen
 Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Außerhalb der Einfriedung dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche keine Gehölze auf den Baugrundstücken gepflanzt werden.
 6.4 In Grünflächen und Verkehrsflächen sind die durch planzeichnerischen Hinweis dargestellten Bäume unter Beibehaltung der Stückzahl und der prinzipiellen Anordnung als Hochstämme zu pflanzen.
 6.5 Abstände Bäume - Leitungen
 Neu zu verlegende unterirdische Leitungen dürfen nur mindestens 2,5 m Abstand zu lagemäßig festgesetzten Bäumen verlegt werden. Baumpflanzungen müssen mindestens 2,5 m Abstand zu bestehenden unterirdischen Leitungen halten, ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
 6.6 Ausgleichsmaßnahmen
 Aus dem gemeindlichen Okokonto 05 (Wiese südlich Ehren) Flur Nr. 265, Gemarkung Gaishausen sind Maßnahmen im Umfang von 0,5 ha den Eingriffen durch Vorhaben und Erschließung aus diesem Bebauungsplan zugeordnet.
- 7. Einfriedungen**
 Als Einfriedungen sind Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Parzellenausgrenzen nicht zulässig.
- 8. Freiflächengestaltung**
 Die Gestaltung der unbebauten privaten Grundstücksflächen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
 Bei der Pflanzung sollen aus ökologischen Erwägungen vorzugsweise auf standortgerechte und vornehmlich heimische Arten zurückgegriffen werden.
- 9. Niederschlagswasser**
 Das anfallende Oberflächenwasser ist 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

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- P3 Parzellennummer
- 591,62 m² Parzellengröße
- Höhenschichtlinien
- bestehenden Gebäude
- mögliche Anbindung/ Erweiterung
- Bäume Bestand
- Friedhof
- wassersensibler Bereich - Lintacher Graben

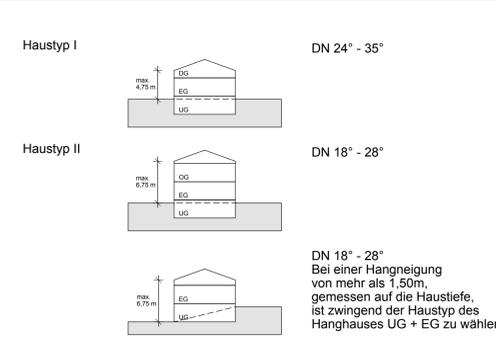
HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Archäologie**
 Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach §8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 2. Altlasten**
 Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Hunderdorf altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen des 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 Verkehrsweisen 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, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
- 5. Mineraldünger und Pestizide; Streusalz/ ätzenden Streustoffe**
 Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.
 Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

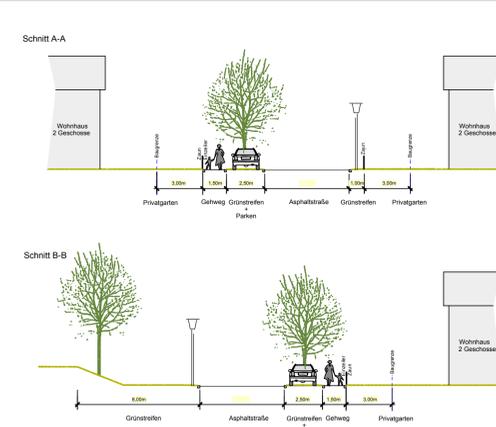
6. Straßenbeleuchtung

- Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insekten schonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtyp der Naturumdarmhochdrucklampe mit geschlossenen Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.
- 7. Niederschlagswasser**
 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) 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.
- 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 auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.
- 10. Abfallbeseitigung**
 Die Abfallbehälter der Parzellen 12 und 13 sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- 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 abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- 12. Wintergärten**
 Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.
- 13. 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. a.) zu verwenden. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Gemeinde Hunderdorf zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen 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 Leitungszweigs mit dem privaten Regenwasserzweig nicht zulässig ist. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) 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.

REGELQUERSCHNITTE DER HAUSTYPEN



STRASSENQUERSCHNITTE



VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.06.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.08.2014 hat in der Zeit vom 04.09.2014 bis 06.10.2014 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 07.08.2014 hat in der Zeit vom 04.09.2014 bis 06.10.2014 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.10.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.10.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- f) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- g) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
- h) Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Hunderdorf, den.....
 Hornberger, 1. Bürgermeister
- i) Ausgefertigt:
 Hunderdorf, den.....
 Hornberger, 1. Bürgermeister
- j) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Hunderdorf, den.....
 Hornberger, 1. Bürgermeister

GEMEINDE HUNDERDORF
 LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "WA HOCHFELD WEST"

ENTWURF M 1:1000

PLANVERFASSER:	G+2S	DATUM:	BEARB.:
HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL Landschaftsarchitekten, BDLA Gesellschaftsform GbR Straubing Böhmerwaldstr. 42 94459 Deggendorf Telefon: +49 9911 40 28 Telefax: +49 9911 48 33	07.04.2016	av