



I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl 0,8
 - 2.2 WH 4,50 m max. zulässige Wandhöhe von 4,50 m
- Bauweise, Baugrenze**
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
- Verkehrflächen**
 - 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - 5.1 öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung; Vorhalteleiche für den möglichen Ausbau der Erschließung
 - 5.2 private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Randeingrünung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Pflanzung einer 3-reihigen Hecke, Pflanzzonbreite 6,00 m; Pflanzweite 1,00 - 1,50 m; Artenauswahl gem. textlichen Festsetzungen; Mindestbaumanteil 10%; Pflanzung der einzelnen Straucharten in Gruppen in 2 - 5 Exemplaren; es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden;
- Sonstige Planzeichen**
 - 7.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 7.2 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung Freizuhalten sind Zweckbestimmung: Erweiterung Erschließung
 - 7.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Nutzungsschablone**

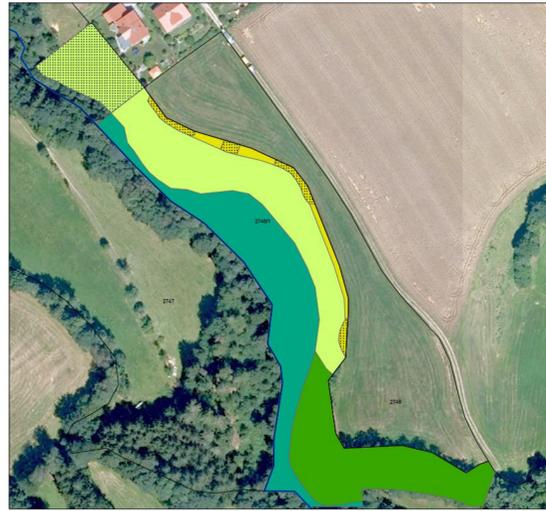
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. Grundflächenzahl	max. zulässige Wandhöhe
max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel tagsüber	nachts

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
 - Die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,8 maximale Grundflächenzahl 0,8
 - Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ durch Flächen mit sicherfähigem Oberflächenbelag ist zulässig.
- Baugestaltung**
 - Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach für untergeordnete Bauteile
 - Dachneigung: Satteldach: max. 12° Pultdach: max. 6°
 - Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbönen außerdem zulässig: Blechdeckung Unbeschichtete metallische Kupfer- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.
 - Wandhöhe: max. 4,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe, traufseitig gemessen.
- Abstandsflächen**
 - Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO ist zu beachten.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind als Fassadenwerbeanlagen unterhalb der Traufentiefe zulässig. Sie dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der St 2139 nicht beeinträchtigen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Blink und Wechsellicht ist unzulässig. Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungen, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzuordnen, dass der Verkehr auf der Staatsstraße 2139 nicht gefährdet oder beeinflusst wird. Jegliche Blendwirkung ist auszuschließen. Verkehrsteilnehmer auf der St 2139 dürfen durch die Beleuchtung der Fahrzeuge im Innenbereich nicht geblendet oder irritiert werden.

III DARSTELLUNG AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die nachfolgenden Darstellungen sind ohne Maßstab; Plandarstellung im Maßstab 1:1000, Zeichenlegende und Berechnung siehe Anlage 1 und Anlagen 2 zur Begründung;



Bestand und Grundlagen externer Ausgleichsflächen auf Flurstück 2748/1, Gemarkung Neukirchen, Gde. Neukirchen



Planung externer Ausgleichsflächen auf Flurstück 2748/1, Gemarkung Neukirchen, Gde. Neukirchen

IV HINWEISE DURCH TEXT

- 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.
- Alltagst**
 - 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.
- 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 "Merblatt 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 (AGBG) wird verwiesen.
- 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.
- Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide**
 - Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.
- 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.
- 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.
- Landwirtschaft**
 - Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, 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.
- Wintergärten**
 - Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmedämmverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.
- Niederschlagswasser**
 - Es wird empfohlen, unverschnitzte 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 Regenwassernutzungsanlage der Gemeinde 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 Leitungsnetzes 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 (TRENOW) 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.
- Metaldächer**
 - Bei beschichteten Metaldächern 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.
- Ressourcenschonung**
 - Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttcycling) 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 Bauwerber wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.
- Grundwasserwärmepumpen**
 - Grundwasserwärmepumpen können sich gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungsanlagen zu berücksichtigen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich.
- Vogelschlag**
 - Für großflächige Glasfassaden und sonstige vogelgefährdende Glasflächen (transparente Abschirmungswände, Durchgänge etc.) soll zur Vermeidung von Vogelschlag Glas mit visueller Beschichtung zum Einsatz kommen (strukturelles, mattiertes, bedrucktes, etc. Glas).

V HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- Höhenschichtlinien
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Maßangabe in Meter
- unterirdische Versorgungsleitung - Erdgasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen 4,0 m nachrichtliche Übernahme

VI VERFAHENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.06.2018 die Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat in der Zeit vom 29.08.2018 bis 01.10.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat in der Zeit vom 29.08.2018 bis 01.10.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.03.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.03.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 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..... (Siegel) Höcherl, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt Hunderdorf, den..... (Siegel) Höcherl, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Hunderdorf, den..... (Siegel) Höcherl, 1. Bürgermeister

GEMEINDE HUNDERDORF
LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GE BREITFELD OST - ERWEITERUNG"

ENTWURF

PLANVERFASSER:	Mussinstraße 7, 94327 Bogen Tel: 09422 8538 - 0 Fax: 09422 8538 - 23 Web: www.guthann-hiw-architekten.de bogen@guthann-hiw-architekten.de	Team Umwelt Landschaft am Stadtpark 8 94409 Deggendorf www.guthann-hiw-architekten.de	DATUM: 18.03.2021
----------------	---	--	----------------------

M = 1:1000