



I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 2. 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
- 3. Bauweise, Baugrenze**
- 3.1 o offene Bauweise
 3.2 - - - - - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 4.3 Bereich für Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen**
- 5.1 öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung; Vorhalteleiche für den möglichen Ausbau der Erschließung
 5.2 private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Randeingrünung
- 6. 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:
- 7. 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
- 8. Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|---|-------------------------|
| max. Grundflächenzahl | max. zulässige Wandhöhe |
| max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel tagsüber | nachts |

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
 Die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,8 maximale Grundflächenzahl 0,8
 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ durch Flächen mit sicherem flächenbezogenem Schalleistungspegel ist zulässig.
- 3. 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 Dachhaut, traufseitig gemessen.
- 4. Abstandsflächen**
- Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO ist zu beachten.
- 5. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind als Fassadenwerbeanlagen unterhalb der Traufhöhe 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. Im Bereich von festgesetzten Grünflächen und Pflanzzonen sind keine Werbeanlagen zulässig.

- 6. Grünordnung**
- Bepflanzung, Grünflächen**
 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlhilfe** zulässig:
- | | | |
|------------------|---|---|
| Bäume | Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos | Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn (1. Wuchsordnung)
Berg-Ahorn (1. Wuchsordnung)
Hänge-Birke (1. Wuchsordnung)
Hainbuche
Gew. Esche (1. Wuchsordnung)
Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche (1. Wuchsordnung)
Salix-Weide
Vogelbeere, Eberesche
Winter-Linde (1. Wuchsordnung)
Sommer-Linde (1. Wuchsordnung) |
| Sträucher | Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa majalis
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus | Roter Hartriegel
Hassel
Zweigflügeliger Weißdorn
Gewöhnlicher Pfaffenhut
Faulbaum
Gewöhnlicher Liguster
Gewöhnliche Heckenkirsche
Schlehe
Furber-Kreuzdorn
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Zimt-Rose
Ohrchen-Weide
Grau-Weide
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball |
- Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland).
 Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
 Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm
 Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200 cm
- Fassadenbegrünung**
 Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 20 m sind Fassadenbegrünungen vorzusehen. Je 4 m Lauflänge ist eine Kletterpflanze aus der nachfolgenden Auswahlhilfe zu pflanzen und ggf. eine artgerechte Wuchshilfe anzubringen.
- Auswahlhilfe Kletterpflanzen:**
 Clematis i. Sorten
 Hedera helix (Wildform oder in Sorten)
 Lonicera caprifolium
 Lonicera heckrotii i. Sorten
 Parthenocissus quinquefolia i. Sorten
 Parthenocissus tricuspidata i. Sorten
 Kletterrosen in Sorten.
- Unzulässige Pflanzen**
 An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntauflaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.
- 7. Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen**
- Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder sockellose Zäune aus Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,8 m Höhe zulässig. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen und im Bereich der Pflanzzonen sind unzulässig. Ansonsten sind unter Einhaltung eines Grenzabstandes von mind. 3,00 m Stützvorrichtungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Das geplante Gelände ist mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Länge) an das bestehende Niveau des Nachbargrundstückes an der Grundstücksgrenze anzugleichen.
- 8. Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten**
- Auf PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken). Je 5 Stellplätzen ist ein standortheimischer Laubbaum in Hochstammqualität gemäß obiger Auswahlhilfe zu pflanzen.
- 9. Beleuchtung**
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED- oder Natriumdampfniederdruck- oder Natriumdampfhochdrucklampen zulässig.
- 10. Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege**
- Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungs- und Pflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulch der Flächen zu reduzieren.
- 11. Freiflächenestaltungsplan**
- Die festgesetzten Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen sind in einem qualifizierten Freiflächenestaltungsplan nachzuweisen.
- 12. Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen**
- Die Eingrünungskompensation erfolgt außerhalb des Gemeindegebietes von Hunderdorf. Alle erforderlichen Regelungen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag (städtebaulicher Durchführungsvertrag) zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer fixiert. Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Kompensationsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökointeraktionskataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).
- 13. Immissionsschutz**
- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel tagsüber/nachts überschreiten:
- | | |
|------------------------------|-------------|
| Tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr): | 60 dB(A)/m² |
| Nachts (22.00 - 6.00 Uhr): | 45 dB(A)/m² |
- 14. Löschwasserversorgung**
- Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist vom Bauwerber durch geeignete Löschwassereinrichtungen zu gewährleisten und der Nachweise sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren zu führen.

IV 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. Feuerwehrzufahrten 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.
- 7. 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.
- 8. 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.
- 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, 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 Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Gemeinde zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Wassermachspeisung aus dem öffentlichen Trinkwasser ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzugewisen 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 (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schallosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQV) bzw. in das Grundwasser (TRENQW) 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 abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- 12. 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 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 sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.
- 13. Grundwasserwärmepumpen**
 Grundwasserwärmepumpen können sich 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. Vogelschutz**
 Für großflächige Glasfassaden und sonstige vogelgefährdende Glasflächen (transparente Abschirmungswände, Durchgänge etc.) soll zur Vermeidung von Vogelschutz Glas mit visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen (strukturiertes, mattiertes, bedrucktes, etc. Glas).
- 15. Eingrünungskompensation**
 Die Eingrünungskompensation erfolgt außerhalb der Gemeinde Hunderdorf im Gemeindegebiet Neukirchen auf Flurstück 2748/1, Gmkg. Neukirchen. Vorgesehen sind die Extensivierung der Wiesenfläche und angelegt die Entwicklung von magerer Gras-/ Krautflur mit Pflanzung von Heckenstreifen auf insgesamt 5.045 m² (anrechenbare Fläche 2.523 m²). Die notwendigen Maßnahmen sind im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinden und Grundstückseigentümer und im Plan "Planung externer Ausgleich auf Flurstück 2748/1 Gmkg. Neukirchen, Gemeinde Neukirchen", der auch Teil des Vertrages ist, fixiert. Mit Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist die Ausgleichsfläche an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökointeraktionskataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG). Die Ausgleichsfläche ist darüber hinaus grundbuchrechtlich zu sichern (Dienstbarkeit mit Reallast). Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließende Pflanz- und Vegetationsperiode zu erfolgen.

V HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Gebäude
 2. Höhengichtlinien
 3. bestehende Grundstücksgrenzen
 4. Flurnummer
 5. Maßangabe in Meter
 6. unterirdische Versorgungsleitung - Erdgasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen 4,0 m nachrichtliche Übernahme

VI VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.06.2018 die Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.06.2018 hat in der Zeit vom 29.08.2018 bis 01.10.2018 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.06.2018 hat in der Zeit vom 29.08.2018 bis 01.10.2018 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2021 bis 28.05.2021 beteiligt.
- e) 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 26.04.2021 bis 28.05.2021 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.04.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.04.2022 als Satzung beschlossen.
- Hunderdorf, den..... (Siegel)
 Höcherl, 1. Bürgermeister
- g) Ausgefertigt
 Hunderdorf, den..... (Siegel)
 Höcherl, 1. Bürgermeister
- h) 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"

M = 1:1000

<p>PLANVERFASSER:</p> <p>GUTTHANN ARCHITECTEN Mussinanstraße 7, 94327 Bogen Tel: 09422 8538 - 0 Fax: 09422 8538 - 23 Web: www.gutthann-hiw-architekten.de bogen@gutthann-hiw-architekten.de</p>	<p>DATUM:</p> <p>13.04.2022</p> <p>Team Umwelt Landschaft <small>für Natur und Ökologie</small> am Stadtpark 8 9440 Deggendorf www.team-umwelt-landschaft.de</p>
---	---