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
II — max. 2 Vollgeschosse zulässige

3. Bauweise/ Baugrenzen

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Baugrenze

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentlicher Geh- und Radweg
öffentlicher Gehweg mit sickerfähigem Belag
Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

Baumpflanzung im Verkehrsgrün und öffentlichem Grün, weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen
Obsthochstamm zu pflanzen weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen
standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen
öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
1 — öffentliche Grünfläche, Bepflanzung gemäß Planeinschrieb:
1=Wiesenfläche, die Anlage einer Rückhaltemulde ist möglich
2=Streuobstwiese: max. 3 x Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:

WA	II
0,3	0,6
o	SD

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Abstandsflächen

Die Abstandsregelung gemäß § 6 Bayerische Bauordnung ist zu beachten.

3. Baugestaltung

Dachform: SD = Satteldach

Dachneigung: Satteldach: 24° - 35°

Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Farben; Blechdeckung bei untergeordneten Bauteilen zulässig;

Dachgaube: Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m² sind zulässig.

Wandhöhe: maximal 6,75 m, traufseitig gemessen
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Baugestaltung Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

4. Auffüllungen und Abgrabungen

Die Baugrundstücke können auf OK Erschließungsstraße aufgefüllt werden. Darüber hinausgehende Geländeauffüllungen (z.B. Terrassenhügel) sind unzulässig.
Stützmauern o.ä. sind unzulässig.
Abgrabungen sind unzulässig.

5. Stellplätze / Garagenvorplätze

Je Baueinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden. Der Kfz-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

6. Grünordnung

Gehölzpflanzungen
Anlage Streuobstwiese
Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x v., StU12-14cm, mit Ballen.

Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück
Je Parzelle ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum aus nachfolgender Auswahlliste zu pflanzen.
Der Standort ist auf dem Baugrundstück variabel.

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, StU12-14cm.

Baumpflanzungen im Verkehrsgrün sowie im öffentlichen Grün
Pflanzung der Bäume gemäß Plandarstellung. Es gilt die oben eingefügte Artenliste, ohne Obstbäume.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x v., StU14-16cm, mit Ballen.

Weitere Vorgaben zur Grüngestaltung
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkender Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Holzlatten-, 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 Parzellenaussengrenzen nicht zulässig.

Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten
Auf Stellplätzen, Zufahrten und Fußwegen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem privaten Grundstück möglich.

Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

7. Niederschlagswasser
Das anfallende Oberflächenwasser ist über Rückhalte- und Sickereinrichtungen 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. 1620 — Flurnummer
3. P3 — Parzellennummer
4. 591,62 m² — Parzellengröße
5. 356 — Höhenschichtlinien
6. bestehenden Gebäude
7. bestehender Spielplatz
8. geplante Grundstücksgrenzen
9. Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit intger. Grünordnungsplan "Hochfeld -Süd BA II"

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 oder 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, 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 insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

7. 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 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 Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.
Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) 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.

8. Hang- und Schichtwasser
Bei Geländeschnitte 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. 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.

VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren)

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.01.2016 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mittels Deckblatt im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

b) 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 ..... beteiligt.

c) 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 ..... öffentlich ausgelegt.

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

Hunderdorf, den.....

.....
Hornberger, 1. Bürgermeister

e) Ausgefertigt:

Hunderdorf, den.....

.....
Hornberger, 1. Bürgermeister

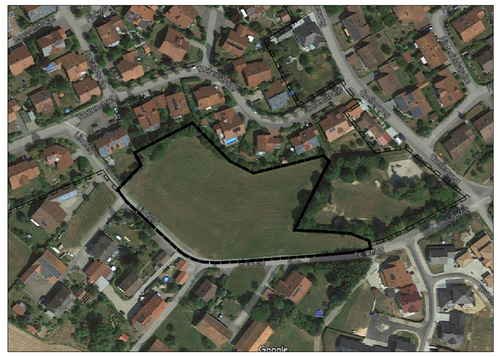
f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan-Deckblattes wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Hunderdorf, den.....

.....
Hornberger, 1. Bürgermeister

GEMEINDE HUNDERDORF

LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "WA HOCHFELD SÜD BA II"

Deckblatt Nr. 2

Aufstellung gemäß § 13a BauGB

ENTWURF

M 1:500

PLANVERFASSER:

HIW
HORNBERGER, ILLNER, WENY
Gesellschaft von Architekten mbH
LANDSHUTER STRASSE 23
94315 STRAUBING
TEL: 09421/96364-0
FAX: 09421/96364-24

Team Umwelt Landschaft G+S
fritz hatzer und christine gronold
dipl.ing.(fh), landschaftsarchitekten
am stadtpark 6
94469 deggendorf
fon: 0991/3924-0 fax: 0991/3924-20
info@gruen-und-stadt-landschaft.de
www.gruen-und-stadt-landschaft.de

DATUM:	BEARB.:
07.04.2016	av