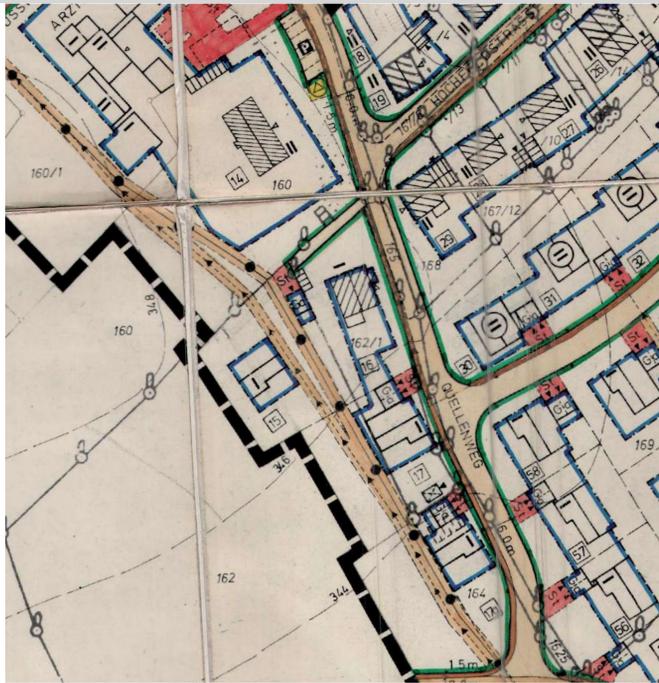
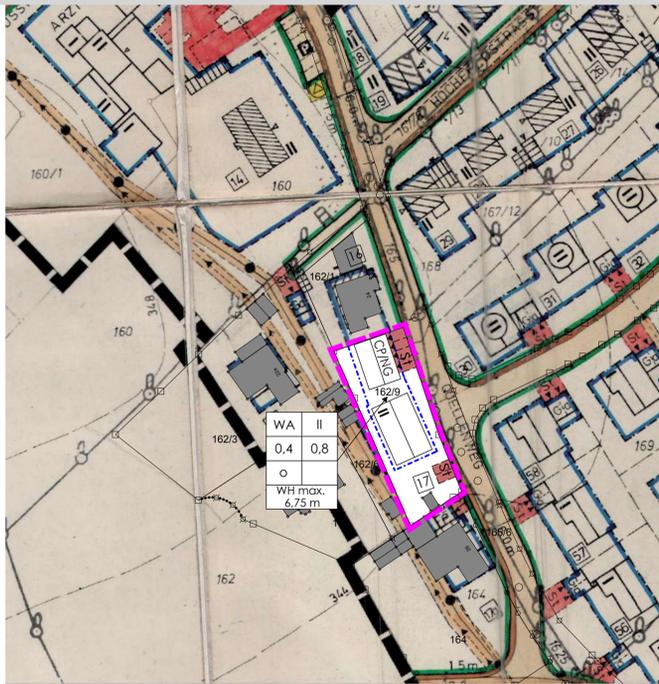


**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "HOCHFELD-SÜD"**  
(i.d.F. v. 22.08.1977)



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "HOCHFELD-SÜD"**  
DECKBLATT NR. 7



**I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

(ergänzend zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" i.d.F. v. 22.08.1977)

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1.3 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt.

2.1.3 

II
----

 max. Anzahl der Vollgeschosse  
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,4  
GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 0,8

**3. Bauweise/ Baugrenzen**

3.5 Baugrenze

**13. Sonstige Planzeichen**

13.1.1 Flächen für private Stellplätze

13.1.5 Carport / Nebengebäude; Zufahrt in Pfeilrichtung

13.6 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 7

Die aufgeführten Planzeichen sind die im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 7 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans "Hochfeld-Süd" geltenden Planzeichen.

Die Planzeichen in den Deckblättern Nr. 1 mit 6 und dem Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" gelten weiterhin unverändert.

**II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

(ergänzend zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" i.d.F. v. 22.05.1977)

**0.1. Bauweise**

0.1.1 offen

**0.3 Firstrichtung**

0.3.3 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung unter Ziffer 2.1.3.

**0.5. Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind soweit möglich in der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis 5° Dachneigung sind grundsätzlich zulässig. Die Firsthöhe bei Garagen darf max. 3,0 m betragen.

**0.6. Gebäude**

0.6.2 Dachdeckung: Kleinformatige Dachpfannen oder Dachsteine in den Farbtönen rot, braun oder grau

Traufhöhe: max. zulässige Wandhöhe traufseitig gemessen 6,25 m; der untere Bezugspunkt ist das geplante Gelände;

das geplante Gelände darf maximal 0,75 m über das bestehende Niveau der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze aufgefüllt werden.

**0.9 Garagen / Stellplätze**

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mind. 5,0 m auf dem Grundstück vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist dafür Ersatz auf dem Baugrundstück zu schaffen. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (eine bituminöse Befestigung ist nicht zulässig).

**0.10 Auffüllungen**

Auffüllungen sind bis max. 0,75 m über der Oberkante der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze zulässig; Zu benachbarten Grundstücken ist das geplante Gelände an das bestehende Gelände im Bosphungswinkel 1:3 anzupassen;

**0.11 Wasserwirtschaft**

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

**Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird dem gemeindlichen Mischwasserkanal zugeführt.

**Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW/FreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGV) 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. Ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben, ist das Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen über Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu sammeln und gedrosselt dem gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen. Dem öffentlichen Kanalnetz darf lediglich eine Menge von 0,3 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche zugeteilt werden. Für die Behältergröße gilt: mind. 0,4 m³ Fassungsvermögen je 100 m² Grundstücksfläche. Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Die aufgeführten Festsetzungen sind die im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 7 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans geltenden Festsetzungen.

Alle übrigen Festsetzungen der Deckblätter Nr. 1 mit 6 und dem Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" gelten weiterhin unverändert.

**III. HINWEISE DURCH TEXT**

(ergänzend zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" i.d.F. v. 22.05.1977)

**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 altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist die zuständige Behörde 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 entlang von landwirtschaftlichen Flächen Art. 48 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. 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.

**6. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide**

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

**7. Streusalz / ätzende Streustoffe**

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

**8. 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.

**9. Grundwasserwärmepumpen**

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

**10. Landwirtschaft**

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten 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.

**IV. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

(ergänzend zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" i.d.F. v. 22.05.1977)

1. Schemabaukörper geplant

2. Parzellen Nr.

3. Flur Nr.

4. Flurgrenze

**V. BEGRÜNDUNG**

**1. Anlass, Ziele, Zweck und Auswirkung der Planung**

**Ausgangssituation**

Die Gemeinde Hunderdorf hat 1977 das Allgemeine Wohngebiet "Hochfeld-Süd" ausgewiesen. Ziel der Bauleitplanung war eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan wurde in den letzten Jahren bereits durch 6 Deckblätter in Teilbereichen geändert oder erweitert.

**Bedarf der Änderung und Wahl des Verfahrens**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" soll nun, ausgelöst durch einen konkreten Bauwunsch im Bereich der Parzellen 16 und 17, mittels Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren geändert werden. Diese geringfügige Änderung berührt die Belange des Landesentwicklungsprogrammes und der Regionalplanung nicht. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert.

Die Parzelle 17 ist auf Grund von geänderten Eigentumsverhältnissen größer geworden. Ein Teil der Parzelle 16 wurde der Parzelle 17, Flur Nr. 162/9 zugeschlagen. Das Grundstück hat somit eine Größe von ca. 870 m². Auf dem Grundstück soll nun, der wachsenden Nachfrage nach Wohnungen in der Gemeinde Hunderdorf entsprechend, eine 2-geschossige Bebauung mit 4 Wohnungen und dazugehörigem Carport und Nebengebäude errichtet werden.

Um für das Bauvorhaben die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" im Bereich der Flur Nr. 162/9 mittels Deckblatt Nr. 7 geändert;

**Umweltauswirkungen**

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hochfeld Süd" mittels Deckblatt Nr. 7 sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Parzelle P17 befindet sich bereits innerhalb des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um keine Erweiterung des Eingriffes. Die max. zulässige GRZ bleibt bei 0,4.

**2. Änderungen und Ergänzungen**

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur Nr.: 162/9; Gemarkung Hunderdorf

Im Westen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hochfeld-Süd" westlich des Quellenweges im Bereich der Parzelle 16 und 17 wird der Bebauungsplan mittels Deckblatt geändert.

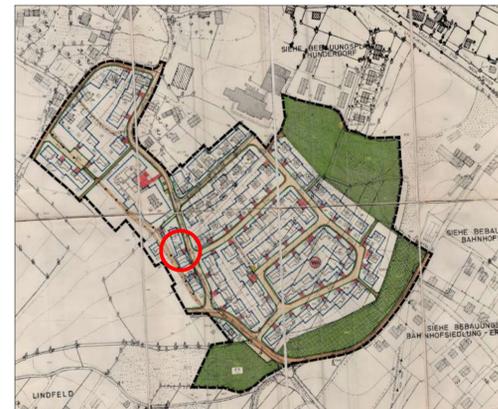
Der konkrete Bauwunsch zur Errichtung eines 2-geschossigen Mehrfamilienhauses löst das Erfordernis eines Deckblattes aus.

Die Baugrenzen werden an die gewünschte Gebäudekonfiguration angepasst und die maximale Zulässigkeit der Vollgeschosse von I auf II erhöht. GRZ und GFZ bleiben gleich.

Bei der Gebäudegestaltung werden folgende Ergänzungen der Festsetzungen getroffen:

- Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf Grund der 2-geschossigen Bauweise auf eine max. Höhe von 6,25 m festgesetzt
- die Wandhöhe von Carport / Nebengebäude wird auf eine max. zulässige Wandhöhe von 3,0 m erhöht
- Die Dachneigung von Garagen wird um die gewünschte Dachform des Flach- bzw. flachgeneigten Pultdaches ergänzt
- Die Dacheindeckung wird um die Farbe grau ergänzt;
- Die Firstrichtung wird auf parallel zur Erschließungsstraße geändert;

**VI. LAGEPLAN M 1 : 5.000**



Lageplan M 1 : 5.000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 2 umfasst folgende Flur Nr.: 162/9; Gemarkung Hunderdorf

**VII. VERFAHRENSVERMERKE**

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.02.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 03.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 31.03.2022 bis zum 02.05.2022 beteiligt.

c) Der Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 03.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.03.2022 bis 02.05.2022 öffentlich ausgelegt.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 05.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.05.2022 bis zum 22.06.2022 beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 05.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2022 bis 22.06.2022 öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.2022 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.06.2022 als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, den.....

.....  
Höcherl, 1. Bürgermeister

e) Ausgefertigt:

Hunderdorf, den.....

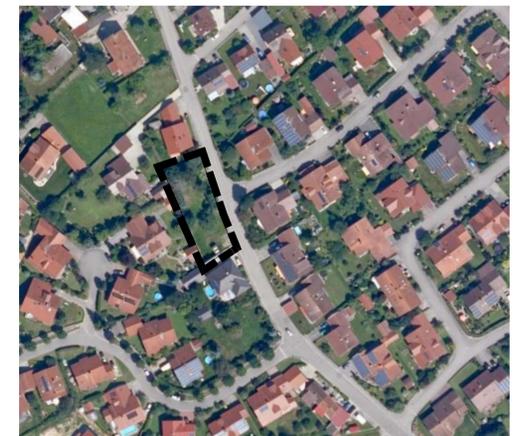
.....  
Höcherl, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hunderdorf, den.....

.....  
Höcherl, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE HUNDERDORF**  
LKR. STRAUBING-BOGEN



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "HOCHFELD-SÜD" DECKBLATT NR. 7**



M=

PLANVERFASSER:		DATUM:
Mussinanstraße 7, 94327 Bogen Tel: 09422 8538 - 0 Fax: 09422 8538 - 23 Web: www.gutthann-hiw-architekten bogen@gutthann-hiw-architekten.de		30.06.2022