



### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

**2. Bauweise, Bauformen**

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**3. Verkehrsflächen**

**öffentliche Verkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**öffentlicher Geh- und Radweg**

**öffentlicher Gehweg mit wassergebundener Befestigung**

**4. Grünflächen**

**öffentliche Grünfläche**

Zweckbestimmung: Raneingrünung / Straßenbegleitgrün

**5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

**Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung

**6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung als Hochstamm zu pflanzen.**

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

**Pflanzzone A**

Pflanzung einer 1-reihigen Strauchhecke, Pflanzweite 1,5 m.

**B** Pflanzzone B  
Pflanzung einer freiwachsenden 3-reihigen Hecke, Pflanzweite 1 - 1,5 m, Baumanteil mind. 5 %

**C** Pflanzzone C  
Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzzonefläche sind 1 Baum als Hochstamm und 10 Sträucher zu pflanzen.

**D** Pflanzzone D  
Pflanzung einer freiwachsenden 2-reihigen Hecke auf mind. 3/4 der jeweiligen Parzellennlänge, Pflanzweite 1 - 1,5 m, Baumanteil mind. 5 %.

**7. Sonstige Planzeichen**

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

**Anbaufreie Zone: 15,00 m Abstand vom bituminösen Fahrbahnrand der SR 71**

**öffentliche Stellplätze mit versickerungsfähiger Befestigung**

**Umgrenzung von Flächen für die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Höhe von 4,00 m**

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO; die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**GRZ 0,35** Maximal zulässige Grundflächenzahl = 0,35

**GFZ 0,6** Maximal zulässige Geschossflächenzahl = 0,6

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig

**3. Bauweise**

Es ist die offene Bauweise festgesetzt

**4. Abstandflächen**

Die Abstandsregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.

**5. Baugestaltung**

**Dachform:** Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach

**Dachneigung:** Satteldach: 18° - 30°  
Pultdach: 6° - 12°  
Walmdach: 16° - 24°

**Dachdeckung:** Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Farben bei geneigten Dächern;

**Dachgaube:** Stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m<sup>2</sup> sind ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Bei Walmdächern und Pultdächern unzulässig.

**Wandhöhe:** maximal 6,75 m traufseitig gemessen; Bei Pultdächern max. 8,50 m Firsthöhe zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erschließungsstraße in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**Haustyp:** Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m gemessen auf die Haustiefe, ist zwingend der Haustyp des Hanghauses U + 1 zu wählen.

**6. Baugestaltung Nebengebäude**

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

**7. Stellplätze / Garagenvorplätze**

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Zufahrten zu Garagen mit einer Tiefe von 5,50 m können darauf angerechnet werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.

**8. Auffüllungen und Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 3:1 (Länge zu Höhe) einhalten. In einem Abstand unter 1,50 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen nicht zulässig.

**9. Grünordnung**

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlliste** zulässig:

<b>Bäume</b>	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Fraxinus excelsior Populus tremula Salix caprea Prunus avium Quercus robur Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb von Pflanzzonen)	Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Hänge-Birke Hainbuche Esche Espe Sal-Weide Vogel-Kirsche Stiel-Eiche Vogelbeere, Eberesche Winter-Linde Sommer-Linde	Rosa rubiginosa Wein-Rose Sal-Weide Ohr-Weide Grau-Weide Purpur-Weide Korb-Weide Schwarzer Holunder Trauben-Holunder Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball
<b>Sträucher</b>	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Euonymus europaeus Frangula alnus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rosa arvensis Rosa canina	Roter Hartriegel Hasel Zweigflügel Weißdorn Gewöhnlicher Pfaffenhut Faulbaum Gewöhnlicher Liguster Gewöhnliche Heckenkirsche Schlehe Purgier-Kreuzdorn Kriech-Rose Hunds-Rose	Rosa rubiginosa Salix caprea Salix aurita Salix cinerea Salix purpurea Salix viminalis Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum lantana Viburnum opulus

Die Pflanzweite in Hecken / flächigen Pflanzungen beträgt 1,0 - 1,5 m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland). Es sind folgende Mindestanzahlqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 18cm oder vergleichbare Solitärqualität

Obstbäume als Hochstamm.

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

**10. Bepflanzung der Baugrundstücke**

Auf jeder Parzelle ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe obige Auswahlliste). Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thuja, Scheinzypressen).

**11. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig.

**12. Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße**

Überfahrten über den Grünstreifen sind in einer Breite von max. 6 m je Parzelle zulässig. Die Überfahrten sind analog der Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

**13. Maßnahmenumsetzung, Entwicklungsplanung**

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungsplanung sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

**14. Schallschutz**

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nach der DIN 18005 wird empfohlen, zumindest in den Parzellen 1, 24, 25 und 26 auf eine grundrissorientierte Planung zurückzugreifen.

Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ auf den Verbau von Schallschutzfenstern zurückzugreifen. Zudem wird empfohlen, in den Parzellen 1, 24, 25 und 26 eine Wohnraumlüftung für schallschützende Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) durch Fenster an einer ruhigen Fassade sicherzustellen.

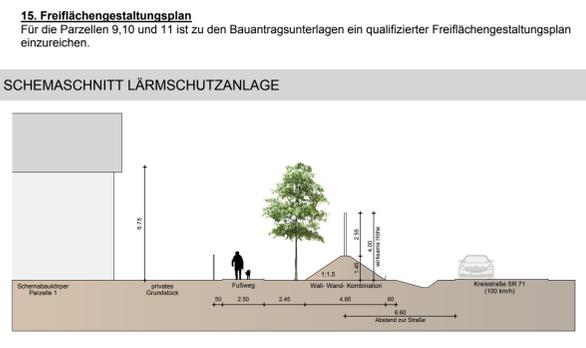
Das resultierende Schalldämmmaß der Gebäudefassade aller Parzellen ist nachzuweisen.

Es sind mindestens die nach DIN 4109 resultierenden, erforderlichen Schalldämmmaße für Außenfassaden R<sub>w</sub> res einzuhalten:

Parzellen 5 - 16, 19, 20:	30 dB
Parzellen 3, 4, 17, 18, 21, 22, 23:	35 dB
Parzellen 2, 24, 25, 26:	40 dB
Parzellen 1:	45 dB

**15. Freiflächengestaltungsplan**

Für die Parzellen 9, 10 und 11 ist zu den Bauantragsunterlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.



### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Parzellennummer
- 750 m<sup>2</sup> Parzellengröße geplant
- Höhenschichtlinien
- bestehenden Gebäude
- Grundstücksgrenze geplant
- Schemabaukörper geplant; Wohnhaus
- Schemabaukörper geplant; Garage
- geplante Maßangabe in Meter
- Sichtdreieck 3/200 m
- Wall- Wand - Kombination
- geplante unterirdische Versorgungsleitung (DN 100)

### HINWEISE DURCH TEXT

**1. Archäologie**

Vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen sind auf Kosten der Gemeinde archäologische Untersuchungen erforderlich und mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen abzustimmen. Archäologische Befunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

**2. Altlasten**

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Hunderdorf 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 Wasserversorgungsamt 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 (AGBB) 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/ ätzende Streustoffe**

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

**7. Straßenbeleuchtung**

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit LED-Leuchtmitteln vorgesehen werden.

**8. Hang- und Schichtwasser**

Bei Geländeschneitten 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. Im Rahmen einer Ausbreitungsrechnung nach Vorgaben des Anhangs 3 der TA Luft wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lindfeld III" eine Geruchsbelastung - verursacht durch die übrigen Emissionsquellen des Betriebes „Häusler“ (Schweinehaltung, Biogasanlage, Nebeneinrichtungen Rinderhaltung) - von max. 4% der Jahresstunden prognostiziert. Der nach GIRL für Wohngebiete zulässige Immissionswert von 10% der Jahresstunden wird damit deutlich unterschritten und das Vorhaben der Gemeinde Hunderdorf steht aus fachgutachterlicher Sicht in keinem Konflikt mit den immissionschutzfachlichen Vorgaben.

**10. 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 m<sup>2</sup> sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

**11. Wintergärten**

Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.

**12. 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 Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischer Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) 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.

### NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 7.537 m<sup>2</sup> wird über das gemeindliche Ökokoonto Nr. 7 Wiese am Bogenbach "Am Wöhr" auf Flurstück 72 (TF); 72/3 in der Gemarkung Gaishausen erbracht. Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökofächerkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

### VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.12.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.2017 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 09.01.2017 hat in der Zeit vom 24.04.2017 bis 26.05.2017 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 09.01.2017 hat in der Zeit vom 24.04.2017 bis 26.05.2017 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2017 bis 30.10.2017 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2017 bis 30.10.2017 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.11.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.11.2017 als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, den.....

Hornberger, 1. Bürgermeister

g) Ausgefertigt:

Hunderdorf, den.....

Hornberger, 1. Bürgermeister

h) 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- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "LINDFELD III"

M 1:1000

PLANVERFASSER:		Team G+S Umwelt Landschaft		DATUM:	BEARB.:
				16.11.2017	av
HORNBERGER, ILLNER, WENY ARCHITECTEN mbH LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING		G+S UMWELT LANDSCHAFT GARTEN- UND STRUKTURPLANUNG AM STADTPARK 8 94469 DEGGENDORF			
TEL: 09421/96364-0		FAX: 09421/96364-24			

H/B = 594 / 950 (0,56m<sup>2</sup>)

Allplan 2016