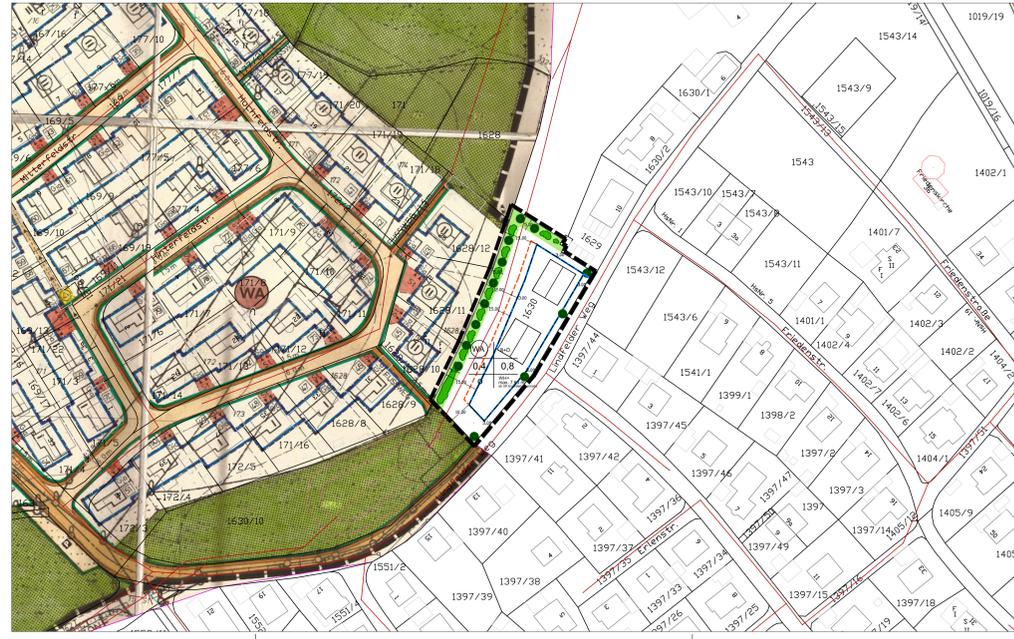
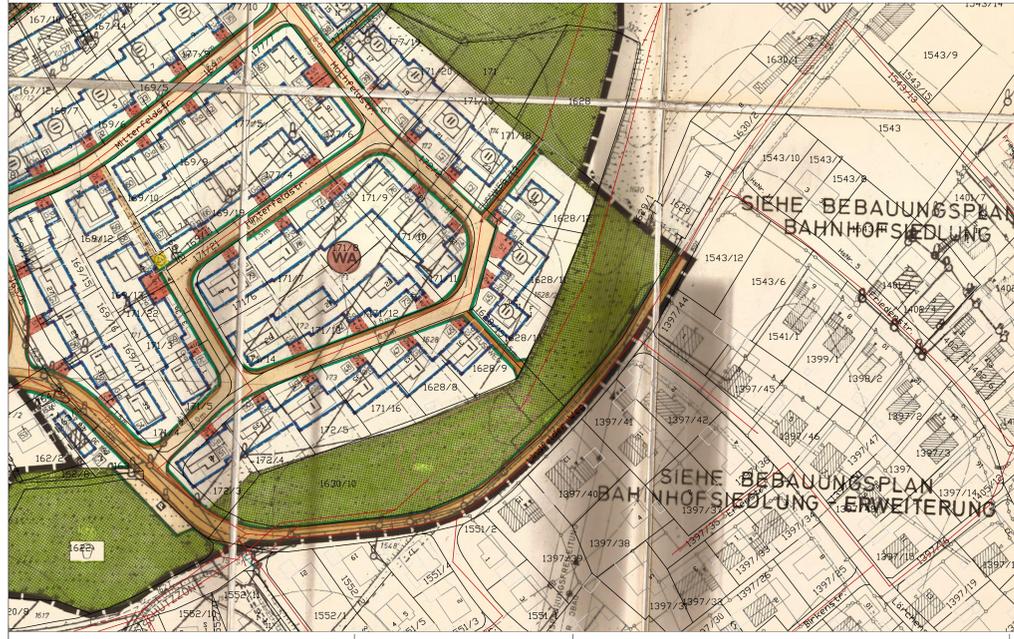


I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN	II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	IV. HINWEISE	V. SONSTIGE FESTSETZUNGEN	VI. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
<p>1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.</p> <p>2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>Das nachfolgende Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!</p> <p>WA = Allgemeines Wohngebiet (sh. II. Text. Festsetzung Nr. 1.1)</p> <p>WH = 7,60 m Wandhöhe ab OK Erschließungsstraße (sh. II. Text. Festsetzung Nr. 1.3)</p> <p>0,4 = maximal zulässige GRZ</p> <p>0,8 = maximal zulässige GRZ</p> <p>o = offene Bauweise</p> <p>II+D = 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig</p> <p>3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN</p> <p>3.1  Baugrenze</p> <p>Verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig</p> <p>4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes zum Bebauungsplan (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenlinie)</p> <p>4.2  Umgrünung / Abgrenzung von Flächen für Terrassen</p> <p>Bei Terrassen über 0,20m über GOK (Urgelände) sind diese aufzuständern. In den umgrenzten Flächen sind keine, den Abfluss beeinträchtigend, dauerhaft gelagerte Gegenstände / Objekte (z.B. auch Brennholzstapel) zulässig.</p> <p>5.0 GRÜNFLÄCHEN</p> <p>5.1  bestehende bzw. neu zu pflanzende Bäume</p> <p>5.2  Grünflächen</p> <p>5.3  Strauch- und Gehölzpflanzgruppen 2-reihig</p> <p>6.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</p> <p>6.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein</p> <p>6.2  Flurstücknummer</p> <p>6.3  Höhenstichlinien Bestandsgelände</p> <p>6.4  Bemassung</p> <p>6.5  Bestandsgebäude (Haupt- und Nebengebäude)</p> <p>6.6  Ackerland, Grünland, Hofraum, freier Platz, etc.</p> <p>6.7  Lindfelder Weg</p> <p>6.8  bestehender Regenwasserkanal</p> <p>6.9  vorgeschlagene Bebauung (Hauptgebäude mit Garage) mit vorgeschlagener Festrückführung</p>	<p>1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</p> <p>1.2 o offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO</p> <p>1.3 Wandhöhe WH OK Erschließungsstraße: Die zulässige mittlere Wandhöhe (gemessen ab OK angrenzende Erschließungsstraße im mittleren Grundstücksfahrbereich bis OK Dachstuhl an der Außenseite des Gebäudes) darf das festgesetzte Maß (WH) nicht überschreiten.</p> <p>1.4 Abstandsflächen: Abstandsflächen nach BayBO</p> <p>2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</p> <p>2.1 Dachformen / Dachneigungen: Satteldach</p> <p>2.2 Dachdeckung: Kleinteilige Dachflächen oder Dachsteine, Farbe: rotbraun/grau/schwarz, ausschließlich beschichtete Blecheindeckung, Farbe: rotbraun/grau.</p> <p>2.3 Kupfer, Blei, Titanzink oder Zink ausgeschossen. Sonnenkollektoren sind möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren und sollen die Waagrechte betonen. Aufgeständerte Anlagen auf dem Dach sind unzulässig.</p> <p>2.4 Dachgauben: Dachgauben sind zulässig bis zu einer Ansichtshöhe von 5 m</p> <p>2.5 Fassadengestaltung: zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen.</p> <p>3.0 EINRIEDRUNG</p> <p>3.1 Straßenseitig: Vertikaler Holzlatzenzaun mit durchlaufender Lattung oder Bretterlattung, in ruhigen, braunen, naturbelassenen, hell lasierten oder weißen Farbtönen; vertikal betonte Metallzäune; Hainbuchenhecke oder Hecken aus freiwachsenden einheimischen Laubgehölzen. Gesamthöhe nach BayBO</p> <p>3.2 Gartenseitig: Wie Ziffer 3.1 oder Maschendrahtzaun. Gartenzaun im Abflusskorridor (siehe Fl. 6.0) müssen durchlässig sein und in den unteren 20 cm zur GOK frei sein. Geschlossene Gartenzäune sind in diesem Bereich nicht zugelassen.</p> <p>4.0 GARAGEN / STELLPLÄTZE</p> <p>4.1 Je Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze dürfen je Wohneinheit auch hintereinander angeordnet werden.</p> <p>4.2 Garagen-, Carport- und Nebengebäude sollen in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude angeglichen werden. Garagen, Carport- und Nebengebäude mit Pull- oder Flachdach sind zulässig.</p> <p>5.0 GARAGENZUFÄHRTEN</p> <p>Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist dafür Ersatz auf dem Baugrundstück zu schaffen.</p> <p>Stellplätze und Garagenzufahrten sind der Straßenraumgestaltung anzupassen, dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und mit wasserdrächtigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).</p> <p>Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneimgrenzten, dürfen zum Nachbargrund nicht eingezäunt werden.</p> <p>6.0 AUFSCHEITUNGEN</p> <p>Private Aufschüttungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,25 m über Erschließungsstraße (Lindfelder Weg).</p> <p>Erdläng der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist in einem Streifen von einer Breite von 15 m keine Auffüllung zulässig.</p> <p>7.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN</p> <p>Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.</p> <p>8.0 WASSERWIRTSCHAFT</p> <p>Die Besetzung des Abwassers ist im Trennsystem zu regeln.</p> <p>Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem gemeindlichen Mischwasserkanal zugeführt.</p> <p>Niederschlagswasser</p> <p>Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Auf die Niederschlagswassererfassungsvorrichtung (NWFr/V) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENNO) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNO) wird hingewiesen. Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).</p> <p>Ist eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben, wird das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen (Bauparzellen) über Rückhalteeinrichtung dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt.</p> <p>Der öffentlichen Niederschlagswasserabteilung darf lediglich eine Menge von max. 0,3 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche zugeleitet 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 (Rücktaubebene beachten).</p> <p>Der nordwestliche Korridor von 15m (Baugrenze bis Flurstücks- / Geltungsbereichsgrenze ist von Bebauung und Auffüllung freizuhalten, dies betrifft insbesondere Gartenhäuschen und quer zur Fließrichtung dauerhaft gelagerte Gegenstände / Objekte (z.B. auch Brennholzstapel)).</p> <p>Die Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten, d.h. alle Gebäudeöffnungen sind min. 1,0m über GOK (Urgelände) zu errichten.</p>	<p>III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG</p> <p>1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)</p> <p>Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BDSt) entsprechen.</p> <p>Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen, wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Ansonsten können im privaten Bereich alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 genannten beschriebenen Arten.</p> <p>Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzfläche 1 Stück / 1,50 m².</p> <p>Pflanzqualitäten:</p> <p>Bäume I. Ordnung: mind. Hochstamm, 3kv., STU 14-16</p> <p>Bäume II. u. III. Ordnung: Hochstamm, 3kv., STU 12-14 cm oder v. Heister, 150 - 200 cm</p> <p>Obstbäume: Hochstamm mind. 2kv.</p> <p>Bei Hecken: Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm</p> <p>2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>Pro angelegte 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbau III./III. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.</p> <p>3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>3.1 Bäume I. Ordnung</p> <p>Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Acer platanoides Spitz-Ahorn Fraxinus excelsior Esche Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde Tilia platyphyllos Sommer-Linde Ulmus minor Feil-Linde</p> <p>3.2 Bäume II. u. III. Ordnung</p> <p>Malus domestica Wild-Äpfel Prunus avium Vogel-Kirsche Prunus padus Trauben-Kirsche Sorbus aucuparia Eberesche Feld-Ahorn Hainbuche alle standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling</p> <p>Walnuss:</p> <p>3.3 Sträucher</p> <p>Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Hasel Cornus mas Kornelkirsche Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn Eryonimus europaeus Gewöhnliches Pfaffenröhrlchen Lonicera xylosteum Heckenkirsche Ligustrum vulgare Liguster Prunus spinosa Schlehe Rhamnus cathartica Kreuzdorn Rosa arvensis Feld-Rose Rosa canina Hundsröse Salix caprea Kätzchen-Weide Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Traubenholunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Gr. Schneeball</p> <p>4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelführung wie Eibillarten oder Edelhirschen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.</p> <p>5.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.</p> <p>6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN</p> <p>Die festgesetzten Planflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.</p> <p>Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.</p> <p>7.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN</p> <p>Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die Befreiungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung und Geländemodellierung gemäß den Festsetzungen dieses Bauangebots nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.</p>	<p>IV. HINWEISE</p> <p>1.0 DENKMALSCHUTZ</p> <p>1.1 Bodendenkmäler</p> <p>Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans "Hochfeld-Süd" oberirdisch noch mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler in der Erde befinden.</p> <p>Für Bodendenkmäler jeglicher Art im Geltungsbereich des Bauangebots ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG zu beantragen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Im Falle des Zutreffens von archäologischen Befunden sind die Befunde fachmännisch, von einer archäol. Fachfirma, aufzunehmen und zu dokumentieren. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind.</p> <p>Vor Beginn der Erdarbeiten bzw. der Bodeneingriffe muss eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Hr. Dr. Husty) bzw. dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege stattfinden und der Genehmigungspflicht nach Art. 7 DSchG nachgekommen werden.</p> <p>Baudenkmäler: Die vorhandenen Einzeldenkmäler (Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus und der Friedhof) in Hunderdorf befinden sich nordwestlich ca. 500 m vom Planungsbereich entfernt. Ein direkter Blickbezug zwischen dem Planungsbereich und den Baudenkmälern besteht nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>2.0 ALTLASTEN</p> <p>Alliasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Alliasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.</p> <p>3.0 IMMISSIONSSCHUTZ</p> <p>Die Käufer/Eigentümer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.</p> <p>4.0 BAUGRUBENAUSHUB, MUTTERBODEN</p> <p>Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.</p> <p>Schutz des Mutterbodens: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche entsteht, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Verarmung etc.). In den nicht zur Bewahrung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdrichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdrichtungen sind nach Abschluss der Baulitigkeit aufzulockern.</p> <p>5.0 ERNEUERBARE ENERGIEN</p> <p>Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeressourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpelletheizungen sind zu bevorzugen.</p> <p>Neubauteilen sollten den Standards für Energieeffizienz-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KW-Energieeffizienzhäuser entsprechen.</p> <p>6.0 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG</p> <p>6.1 Dach- und Fassadengrünungen: Dach- und Fassadengrünungen sollen aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise - vorgesehen werden.</p> <p>Geneigte Dächer bis 15° können begrünt werden. Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche im Baugenehmigungsverfahren gewertet werden.</p> <p>6.2 Sicherstellung des Pflanzraumes: Großbäume: Baumgrube: 200 x 200 x 100 cm Kleinstbäume: Baumgrube: 150 x 80 x 80 cm Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm</p> <p>6.3 Grenzabstände: Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Hecken, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe von max. 2,0 m 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Hecken, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBB verwiesen.</p> <p>6.4 Pflanz- und Saatgut</p> <p>Für Pflanzungen wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.</p> <p>7.0 ÖKOLOGISCHE ASPEKTE</p> <p>Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Vermeidung von Wärme- und Wasserverlust durch regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger sicherzustellen. Die Baubereitungen sind zu empfehlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote zu bedienen.</p> <p>Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (von ortsnahen Wildblütenstand abstammende Ginkgo) Verwendung finden.</p> <p>Auf den Einsatz von Mineralölprodukten, Herbiziden und Pestiziden sollte verzichtet werden. Der Einsatz von Streusalz soll unterbleiben.</p> <p>Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Grundstückszufahrten, Parkplätze etc. soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und geringeres Baustoffgranulat aus der Baustoffverwertung verwendet werden. Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (AKZ. 230-144-39) ist in die Ausschreibung der Einsatz von umweltschonenden Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.</p> <p>Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisterne zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserleitungsnetz besteht.</p> <p>8.0 BEHINDERTEGEGENRECHTER AUSBAU</p> <p>Die Erschließungsplanung ist mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten abzustimmen. Neubauteilen sollen, wenn möglich, barrierefrei geplant werden.</p> <p>9.0 STREUSALZ / ÄTZENDE STREUUTOPFE</p> <p>Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.</p> <p>10.0 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE</p> <p>Bei Starkniederschlag ist mit einem erhöhten und gefährlichen Oberflächenabfluss zu rechnen. Im Oberlauf des oberhalb liegenden Regenrückhaltebeckens bzw. des Kanals erfolgt der Abfluss über den Tiefpunkt im Gelände. Das Becken hat mit 1,250 m ein ausreichendes Volumen, um größere, aber nicht extreme Starkregenereignisse zu puffern.</p> <p>Von Wasserversorgungsanlagen wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landesamt für Straubing-Bogen bzw. das zuständige Wasserwirtschaftsamt Kugdorf zu informieren. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und unverschlussten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserabseitung ist ggf. das ATV-DWV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.</p> <p>Für die Entleerung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorrichtung - NWFr/V - vom 01.10.2008, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENNO) vom 17.12.2008 oder in oberirdische Gewässer (TRENNO) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.</p> <p>Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG für anliegende Grundstücke nicht nachteilig verändert werden. Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Baukörper untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungsanlagen zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.</p> <p>11.0 STROMVERSORGUNG</p> <p>Die Stromversorgung des Baugebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG in der Erschließungsstraße Lindfelder Weg gewährleistet. Die notwendigen Leitungsstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen verlegt.</p> <p>Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.</p> <p>6.5 Entwurfsbearbeitung: 31. Januar 2019 Für den Antragsteller: Hunderdorf, den 31. Januar 2019 geändert 25.04.2019</p> <p>6.6 Roland Schneider Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner, Listen-Nr. 41.615</p> <p>6.7 Gemeinde Hunderdorf, vertreten durch 1. Bürgermeister Hans Hornberger</p>	<p>Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) Bauabstandsverordnung (BauABVO) in der Fassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) Bundesdenkschutzgesetz (BDSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) <p>Alle zitierten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien können bei der Verwaltungsgemeinschaft Hunderdorf, Salzburger Straße 4, 94398 Hunderdorf nach Terminvereinbarung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.</p> <p>Bebauungsplanunterlagen:</p> <p>Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt Nr. 6 "Hochfeld-Süd" in Hunderdorf besteht aus dem Gehelt mit Begründung und Planal Bebauungs- und Grünordnungsplan M: 1/1000 mit integrierten planlichen und textlichen Festsetzungen und textlichen Hinweisen.</p> <p>PLANLITERATUR:</p> <p>ÄMTLICHE DIGITALE FLURKARTE DES VERMESSUNGSAMTES, NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAHMES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.</p> <p>UNTERGRUND:</p> <p>AUSSAGEN UND RÜCKSCHLÜSSE AUF DIE UNTERGRUNDVERHÄLTNISS UND DIE BODENSCHAFFENHEIT KÖNNEN WIEDER AUS DEN ÄMTLICHEN KARTEN NOCH AUS ZEICHNUNG UND TEXT ENTOMMEN WERDEN.</p> <p>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:</p> <p>FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.</p> <p>URHEBERRECHT:</p> <p>FÜR DIE PLANUNG BEHALTEN WIR UNS DAS RECHT VOR, OHNE MEINE VORHERIGE ZUSTIMMUNG DAHEIN DIE PLANUNG NICHT GEÄNDERT WERDEN.</p> <p>HÖHEN:</p> <p>HÖHENENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDINGT GEEIGNET.</p> <p>Verfahrenshinweise:</p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Hunderdorf hat am 31.01.2019 beschlossen, die Aufstellung des Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans "Hochfeld-Süd" durchzuführen.</p> <p>Gemeinde Hunderdorf, den..... 1. Bürgermeister</p> <p>Der Entwurf zum Deckblatt Nr. 6 des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Hochfeld-Süd" i.d.F. vom 31.01.2019 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 31.01.2019 bis 15.04.2019 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom durchgeführt.</p> <p>Gemeinde Hunderdorf, den..... 1. Bürgermeister</p> <p>Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom als Zustand beschlossen.</p> <p>Gemeinde Hunderdorf, den..... 1. Bürgermeister</p> <p>Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 6 des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Hochfeld-Süd" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans "Hochfeld-Süd" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Gemeinde Hunderdorf, den..... 1. Bürgermeister</p>	

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld Süd" Gemarkung Hunderdorf, Gemeinde Hunderdorf M: 1 / 1.000

Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld Süd" Gemarkung Hunderdorf, Gemeinde Hunderdorf M: 1 / 1.000



Unterlage 2

DECKBLATT NR. 6 ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
M: 1/1.000
"HOCHFELD-SÜD"
Aufstellung gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Gemarkung: Hunderdorf
Gemeinde: Hunderdorf
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" der Gemeinde Hunderdorf wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am bekannt gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Hunderdorf während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Hunderdorf während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die Hoheitsgelde Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Entzüge in eine bisherige Nutzung durch das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" und über das Erheben von Entschädigungsansprüchen sind angewendet. Unbeschadet werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verkürzung der dort bezeichneten Verfahren- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beschriebene Verkürzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und zum Flächenutzungsplan und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hochfeld-Süd" schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Hunderdorf, den.....
..... 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG
AM: 31. Januar 2019
GEÄNDERT: 25. April 2019

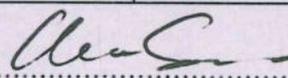
**DECKBLATT NR. 6 ZUM BEBAUUNGS-
UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„Hochfeld-Süd“
in Hunderdorf**



Aufstellung nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

GEMARKUNG: Hunderdorf
GEMEINDE: Hunderdorf
LANDKREIS: Straubing-Bogen
REG.-BEZIRK: Niederbayern

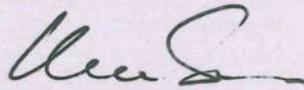
Aufstellungsbeschluss	31.01.2019
Auslegungs- und Billigungsbeschluss	31.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	01.03.2019
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	11.03.2019 - 15.04.2019
Beschlussmäßige Behandlung der Anregungen	25.04.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	25.04.2019
Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	0 6. Sep. 2019

Hunderdorf, den **0 5. Sep. 2019** 

Hans Homberger, 1. Bürgermeister



Ortsüblich bekannt gemacht durch:

Hunderdorf **0 6. Sep. 2019** 

Hornberger
1. Bürgermeister



DECKBLATT NR. 6 ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Hochfeld-Süd“ in Hunderdorf

Aufstellung nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Gemarkung: Hunderdorf
Gemeinde: Hunderdorf
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

INHALTSVERZEICHNIS

Unterlage	Bezeichnung der Entwurfsunterlage	Blatt / Seite
1	Begründung	1 – 16
2	Bebauungsplan mit Festsetzungen M: 1/1000	1

DECKBLATT NR.6 ZUM BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN „Hochfeld-Süd“ in Hunderdorf

Aufstellung nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

BEGRÜNDUNG



Gemeinde Hunderdorf

Sollacher Straße 4 94336 Hunderdorf
vertreten durch 1. Bürgermeister Herrn Hans Hornberger

Aufstellungsbeschluss vom 31.01.2019
Auslegungs- und Billigungsbeschluss vom 31.01.2019
Satzungsbeschluss vom 25.04.2019

ENTWURFSBEARBEITUNG

31. Januar 2019

Geändert am 25.04.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	3
1.1	Planungsanlass und -ziel	3
1.2	Übersichtslageplan M 1:10.000	4
1.3	Aufstellungsbeschluss und gewähltes Verfahren gemäß § 13 a BauGB	5
1.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.5	Planungsauftrag	6
1.6	Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	6
1.7	Luftbidlausschnitt	9
2.	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	10
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.2	Sonstige Festsetzungen – Aufschüttung	10
3.	ERSCHLIEßUNG	11
3.1	Straßen- und Wegeanbindung	11
3.2	Wasserversorgung	11
3.3	Schmutzwasserbeseitigung	12
3.4	Niederschlagswasserbeseitigung	12
3.5	Stromversorgung	13
3.6	Abfallentsorgung	13
3.7	Telekommunikation	13
3.8	Alternativenergien	14
3.9	Baugrubenaushub und Oberboden	14
4.	IMMISSIONSSCHUTZ	15
4.1	Lärm	15
4.2	Staub- und Geruchsimmissionen	15
4.3	Lichtemissionen	15
5.	GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT	15
5.1	Umweltbericht	15
5.2	Voraussichtliche Auswirkungen bei der Verwirklichung der Planung	16
6.	LANDWIRTSCHAFT	16

1. Beschreibung des Planungsgebietes

1.1 Planungsanlass und -ziel

In der Gemeinde Hunderdorf, nicht nur am Hauptort, ist eine anhaltende Nachfrage an Bauland festzustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine attraktive und wirtschaftliche Wohnsiedlungsentwicklung angestrebt. Die Funktion der Gemeinde Hunderdorf als Wohn- und Wirtschaftsstandort soll gestärkt werden. Siedlungsschwerpunkte gem. dem gültigen Flächennutzungsplan ist der Hauptort Hunderdorf.

Auf dem Planungsgebiet ausgewiesenen Parzellen sollen Mehrfamilienhäuser entstehen, da sich das Gebiet bereits in einem gewachsenem Siedlungsgebiet befindet und die umliegenden Häuser aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bestehen.

Die Gemeinde Hunderdorf hat gem. § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Schließung der Baulücke und damit die Nachverdichtung im Ortskern wird hierdurch gestärkt.

Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hochfeld-Süd“ schließt nordwestlich und nordöstlich an bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Osten wird das Baugebiet durch die Erschließungsstraße Lindfelder Weg begrenzt. Im Südwesten befindet sich eine öffentliche Gründfläche mit Regenrückhaltbecken.

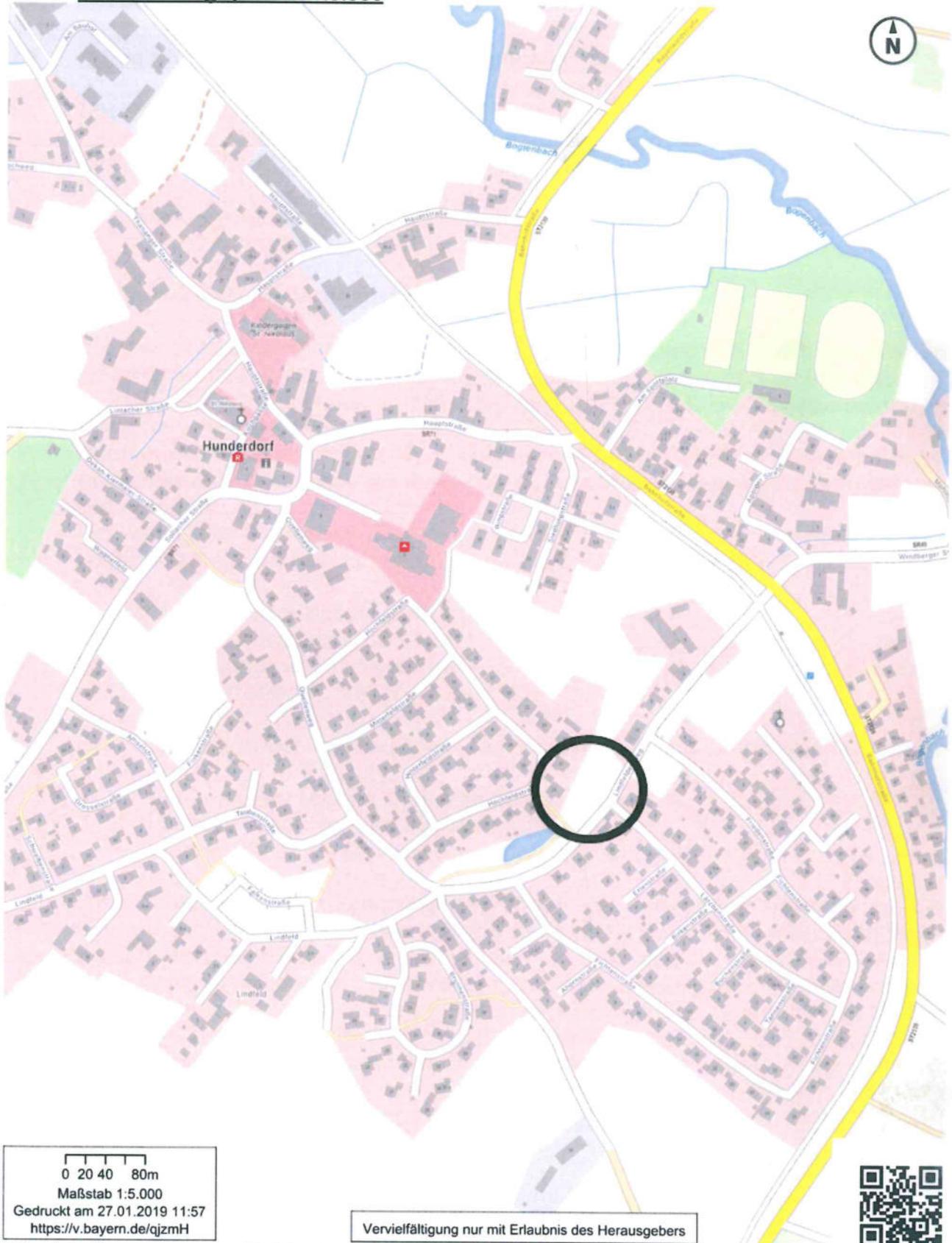
Die Bedarfseinrichtungen, wie die zentrale Wasserversorgungsanlage, Schmutzwasserentsorgung, Erschließungsstraße und die Strom- und Telekommunikationsversorgung sind in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen sinnvollen Lückenschluss dar. Diese Erweiterung ist auf Grund der topographischen Lage und der Erschließungswirkung der vorhandenen Bedarfseinrichtungen (Straße, Wasser und Strom) eindeutig abgrenzbar.

Gerade die Ausweisung von Bauland in größeren Baulücken in Ortschaften mit angrenzender Bebauung ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung.

Das Ziel dieses Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO für die benötigten Wohnbauflächen zu schaffen.

1.2 Übersichtslageplan M 1:5.000



0 20 40 80m
Maßstab 1:5.000
Gedruckt am 27.01.2019 11:57
<https://v.bayern.de/qjzmH>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

**Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hochfeld-Süd“ in Hunderdorf
BEGRÜNDUNG****1.3 Aufstellungsbeschluss und gewähltes Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Der Gemeinderat Hunderdorf hat in der Sitzung am 31. Januar 2019 die Aufstellung zum Deckblatt Nr. 6 des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Allgemeinde Wohngebiet „Hochfeld-Süd“ beschlossen.

Die Aufstellung des Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanplan wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Hunderdorf liegt in der Region Donau-Wald (12) und ist als Kleinzentrum eingestuft. Der Nahbereich umfasst die Gemeinden Neukirchen und Windberg, welche Mitgliedsgemeinden der VG Hunderdorf sind, sowie die Marktgemeinde Mitterfels und die Stadt Bogen.

Der Gemeindebereich Hunderdorf liegt am Fuße des Bayerischen Waldes in der östlichen Ecke des Landkreises Straubing-Bogen. Der Ort liegt am Bogenbach in der Nähe der Autobahn A3.

Die wichtigsten Verkehrsstraßen sind die Staatsstraße ST 2139 von der Autobahn A3 kommend Richtung Neukirchen und die Kreisstraße SR 71 Richtung Bogen.

Regionalplan und Landesentwicklung:

Die Gemeinde Hunderdorf befindet sich im Regionalplan in der Region 12 – Donau-Wald. Im Regionalplan ist die Gemeinde Hunderdorf als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Oberzentrum Straubing zugeordnet.

Der Regionalplan der Region 12 sieht folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (G)
- Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten (G)

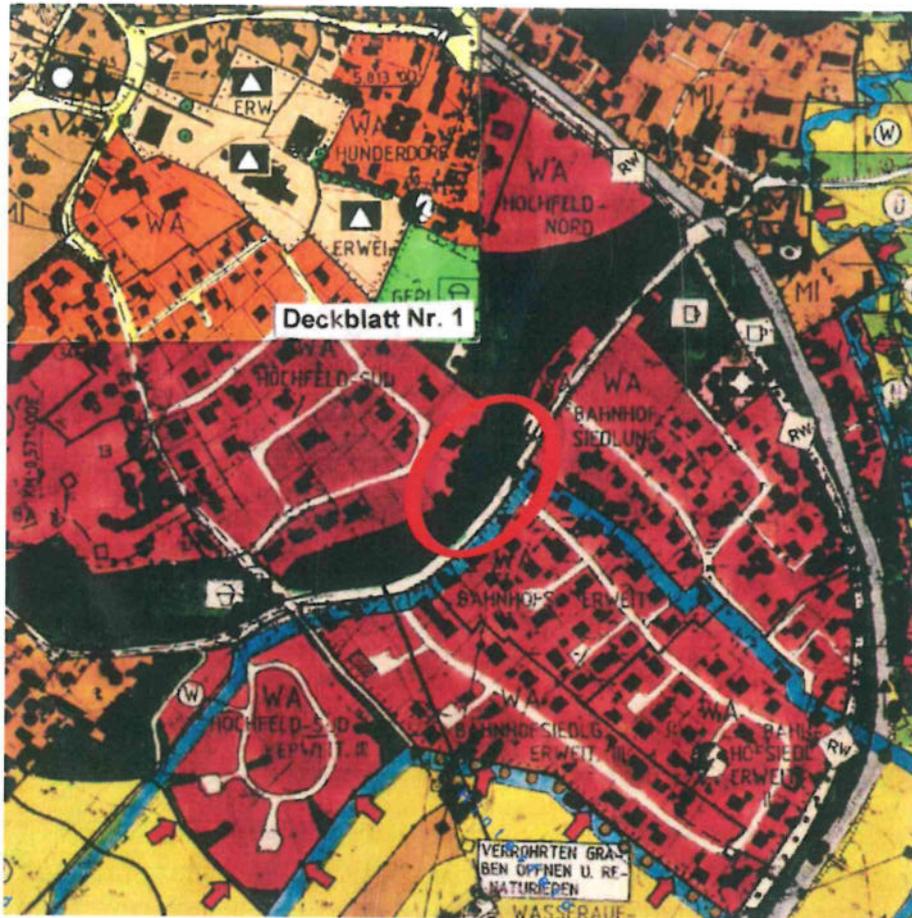
Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen für die Gemeinde Hunderdorf für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

Eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raums durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf ist hier gegeben. Das Planungsgebiet entsteht in einer innerörtlichen Baulücke, welche eine Anbindung an benachbarte Wohn- und Dorfgebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich, integrierte Lage) aufweist. Eine Zersiedlung durch am Ortsrand gelegene Neubauflächen kann damit verhindert werden.

Eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP mit LP (ohne Maßstab)

1.5 Planungsauftrag

In der Gemeinderatssitzung vom 31. Januar 2019 war der Gemeinderat Hunderdorf einverstanden, dass der Grundstückseigentümer Hr. Hornberger aus Hunderdorf die Planungsleistung zum Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hochfeld-Süd“ selbst in Auftrag gibt.

1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet des Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hochfeld-Süd“ befindet sich südlich der Ortsmitte (Rathaus) von Hunderdorf. Entlang des nordwestlich Geltungsbereiches verläuft das bestehende Baugebiet Hochfeld-Süd, an den östlichen Geltungsbereich grenzt die Gemeindestraße Lindfelder Weg an und an der südwestlichen bzw. nordöstlichen Plangebietsgrenze befinden sich öffentliche Grünflächen mit Regenrückhaltebecken.

**Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hochfeld-Süd“ in Hunderdorf
BEGRÜNDUNG**

Der Geltungsbereich zum Deckblatt Nr. 6 des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hochfeld-Süd“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.360 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nummer 1630 (Teilfläche) der Gemarkung Hunderdorf.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbe-
reich als Grünfläche ausgewiesen und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandflä-
che genutzt.

Das Gelände im Geltungsbereich zum Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünord-
nungsplan „Hochfeld-Süd“ fällt von Südwest nach Nordost ab (mittlere Geländehö-
hen von ca. 335,40 m ü.NN bis ca 334,40 m ü.NN)

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzge-
biete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestand-
teile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind in den Baubereichsgrenzen keine
amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG
geschützte Strukturen vorhanden.

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befinden sich auf dem Planungsgebiet keine
konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler.

Im Geltungsbereich selbst liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1
Abs. 2 und 3 DSchG.

Die vorhandenen Einzeldenkmäler (Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus und der Friedhof) in
Hunderdorf befinden sich nordwestlich ca. 500 m vom Planungsgebiet entfernt.

Ein direkter Blickbezug zwischen dem Planungsgebiet und den Baudenkmälern be-
steht nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine
denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG zu beantragen, die in einem ei-
genständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu bean-
tragen ist.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden sind die Befunde tachi-
metrisch, von einer archäol. Fachfirma, aufzumessen und zu dokumentieren. Die Kos-
ten hierfür trägt der Antragsteller.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen
des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind.

Vor Beginn der Erdarbeiten bzw. der Bodeneingriffe muss eine Abstimmung mit der
Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Hr. Dr. Husty) bzw. dem Bayer. Lan-
desamt für Denkmalpflege stattfinden und der Genehmigungspflicht nach Art. 7
DSchG nachgekommen werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsge-
fährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von fest-
gesetzten Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten. Oberflä-
chengewässer sind innerhalb des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden.

**Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hochfeld-Süd“ in Hunderdorf
BEGRÜNDUNG**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu besorgen.

Altlasten in Form von ehemaligen Deponien sind der Gemeinde im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

1.7 Luftbildausschnitt



0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 27.11.2018 20:34
<https://v.bayern.de/KPB6x>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



2. Geplante Bauliche Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht keine Einteilung von Parzellen vor. Das geplante Wohngebiet stellt eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden angrenzenden Wohnbebauungen dar.

WA:

Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Satz 1 + 3 BauNVO

WH	=	7,60 m ab Erschließungsstraße
0,4	=	maximal zulässige GRZ
0,8	=	maximal zulässige GFZ
II+D	=	zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig
o	=	offene Bauweise

Auf den Parzellen sollen klassische Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden. Durch die Festsetzungen der Wandhöhe von max. 7,60 m ab OK Erschließungsstraße können moderne Wohnhäuser mit den klassischen Dachformen (Satteldach) errichtet werden.

Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Bauland für eine typische Wohnbebauung bei weitestgehend freier Gebäudestellung. Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird durch Ausweisung eines Grünstreifens die Abgrenzung zum bestehenden Wohnbaugebiet hergestellt.

Durch das großzügige „Baufenster“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann eine weitestgehend flexible Stellung der Gebäudekörper ermöglicht werden.

Im Rahmen der Abstandflächenregelung nach BayBO ist eine offene Bauweise mit Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen gegeben.

2.2 Sonstige Festsetzungen – Aufschüttung / Abgrabung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften unter den textlichen Festsetzungen stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, die privaten Verkehrsflächen und Stellplätze, die Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

Das Baugebiet wird, im Zuge der Erschließung, durch Aufschüttung (bis ca. 1,0 m) an die bestehende Bebauung bzw. die bestehende Erschließungsstraße Lindfelder Weg angeglichen. Die festgesetzte Geländehöhe bzw. Gebäudehöhe richtet sich nach der bestehenden Erschließungsstraße (Lindfelder Weg).

**Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hochfeld-Süd“ in Hunderdorf
BEGRÜNDUNG**

Um den Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens auf der Flurnummer 1630/10, Gemarkung Hunderdorf nicht zu gefährden, ist entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches in einem Streifen von einer Breite von 15 Metern keine Auffüllung zulässig.

3. Erschließung**3.1 Straßen- und Wegeanbindung****Äußere Erschließung:**

Die verkehrstechnische Haupteerschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Lindfelder Weg südwestlich des Planungsgebiets.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung beschränkt sich auf private Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze.

Parkplätze:

Öffentliche Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zum Deckblatt Nr. 6 des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hochfeld-Süd“ nicht geplant. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze festgesetzt, so dass die Privat-PKWs auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden können.

3.2 Wasserversorgung**Trink- und Brauchwasser:**

Die Ortschaft Hunderdorf wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung der „Bogenbachtalgruppe“ mit Sitz in Straubing versorgt.

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist von der Gemeindestraße Lindfelder Weg aus möglich.

Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.

Die Löschwasserversorgung ist abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserversorgung muss gesichert sein.

Die Gemeinde Hunderdorf übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz).

**Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hochfeld-Süd“ in Hunderdorf
BEGRÜNDUNG****3.3 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt an den bereits vorhandenen Mischwasserkanal im Lindfelder Weg, welcher im weiteren Verlauf der kommunalen Kläranlage der Gemeinde Hunderdorf zufließt.

3.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt an den bereits vorhandenen Oberflächenkanal auf der Flur-Nr. 1630, welcher im weiteren Verlauf zum Bogenbach geleitet wird.

Bei Metalldächern ist durch eine Beschichtung sicherzustellen, dass keine Schwermetallbelastung ins Sicker- und Grundwasser gelangt.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Primär soll das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken selbst versickert werden und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Flächenbefestigungen sollen, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig und begrünt gestaltet werden (z. B. Schotterrasen, Rasengitter, Rasenfugenpflaster). Insbesondere Fußwege und PKW-Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2018, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. Ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Ist eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben, wird das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen (Bauparzellen) über Rückhalteeinrichtung dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt.

Der öffentlichen Niederschlagswasserableitung darf lediglich eine Menge von max. 0,3 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche zugeleitet werden.

Für die Behältergröße gilt: 0,4 m³ pro 100 m² Grundstücksfläche.

Wassergefährdende Stoffe:

Das Planungsgebiet liegt in keinem hochwassergefährdetem Gebiet. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden.

3.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Zur Versorgung des Baugebietes sind möglicherweise zusätzlichen Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft bei der Bayernwerk AG (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird verwiesen.

3.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land und darf als gesichert eingestuft werden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende, Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten, (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

3.7 Telekommunikation

Das Planungsgebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Telekommunikationsnetzes der Telekom problemlos angebunden bzw. erweitert werden. Die Verlegung neuer Anschlussleitungen im und außerhalb des Plangebiets müssen im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Spartenägern abgestimmt werden.

**Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hochfeld-Süd“ in Hunderdorf
BEGRÜNDUNG**

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

3.8 Alternativenergien

Zusätzlich zur Energieversorgung des Baugebietes sind im gesamten Geltungsbereich Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen, die aber der Bauwerksgestaltung anzupassen sind.

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeresourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpellettheizungen sind zu bevorzugen.

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

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

3.9 Baugrubenaushub und Oberboden**Baugrubenaushub:**

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

Schutz des Oberbodens:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

**Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hochfeld-Süd“ in Hunderdorf
BEGRÜNDUNG**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Immissionsschutz

4.1 Lärm

Klassifizierte Straßen berühren das Baugebiet nicht.

4.2 Staub- und Geruchsimmissionen

Das geplante Vorhaben hat keinen signifikanten Einfluss auf die Staub- und Geruchsemissionssituation.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen aus der Landwirtschaft müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes in Kauf genommen werden.

4.3 Lichtemissionen

Zur Minimierung der Störwirkung durch Außen- und Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen energiesparende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedrige Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhen im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Die Lichtkegel sind auf den Boden bzw. die zu beleuchtenden Straßentrassen oder Flächenareale auszurichten und möglichst bodennah zu montieren.

5. Grünordnung, Natur und Umwelt

5.1 Umweltbericht

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauBG aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Flächennutzungs- und Landschaftspläne können nachgeführt werden.

**Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hochfeld-Süd“ in Hunderdorf
BEGRÜNDUNG**

5.2 Voraussichtliche Auswirkungen bei der Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.

6. Landwirtschaft

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird bei Verwirklichung der Planung im Plangebiet künftig nicht mehr möglich sein. Auf die landwirtschaftliche Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten kann ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Hunderdorf weist die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hin, dass den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muss.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes „Hochfeld-Süd“ in Kauf genommen werden.

Diese Auflagen werden Bestandteil zum Deckblatt Nr. 6 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hochfeld-Süd“ und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

Für den Antragsteller:
Hunderdorf, den 31.01.2019
Geändert 25.04.2019



.....
Gemeinde Hunderdorf
1. Bürgermeister
Hans Hornberger

Entwurfsbearbeitung:
Aiterhofen, den 31.01.2019
Geändert, den 25.04.2019



.....
Roland Schneider, Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner, Listen-Nr. 41.615