Änderung des Bebauungsplan **„Wegern“** durch Deckblatt Nr. 14

Fassung vom 11.05.2023

Gemeinde Hunderdorf
Landkreis Straubing-Bogen

Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Änderung des Bebauungsplans „Wegern“ durch Deckblatt Nr. 14. 4

1. Rechtsgrundlage 4

2. Anlass und Zweck der Planung 4

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung 4

4. Lage und Bestandssituation 5

4.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich 5

4.2. Derzeitige Nutzung 6

5. Planungsrechtliche Vorgaben 7

5.1. Vorbereitende Bauleitplanung 7

5.2. Verbindliche Bauleitplanung 8

5.3. Naturschutzrecht 9

6. Denkmalschutz 9

7. Planinhalte 11

7.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption 11

7.1.1. Konzept Bauliche Nutzung 11

7.1.2. Konzept Verkehrserschließung 12

7.1.3. Konzept Oberflächenentwässerung 12

7.1.4. Konzept Grünordnung 12

7.1.5. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan 13

8. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen 13

III. Verfahren 14

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Änderung des Bebauungsplans „Wegern“ durch Deckblatt Nr. 14.

1. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Hunderdorf hat am 09.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wegern“ mittels Deckblatt Nr. 14 zu ändern.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Das vorliegende Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt kann dieses Verfahren genutzt werden.

In diesem Fall kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Nach jetziger Einschätzung sind erhebliche Umwelt- bzw. Naturauswirkungen nicht zu erwarten, da es sich um eine bereits beplante Baufläche handelt. Besonders schützenswerte Naturbestandteile sind nicht vorhanden. Ausgehend von der geplanten Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Anlass und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung stellt eine kleine Teilfläche des im Jahr 2021 rechtskräftig gewordenen Deckblatts 13 dar.

Eine Überplanung durch Deckblatt 14 ist notwendig, da die textlichen Festsetzungen nicht die gewünschten Bebauungen zulassen. Die geplante Bebauung stellt sich als sinnvoll dar und übersteigt nicht die derzeitigen Höhen, sondern fügt sich sogar noch harmonischer in die bestehende Topographie ein.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Durch die Deckblattänderung soll erreicht werden, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine harmonische Bebauung entsteht. Diese erfordern rechtsverbindliche Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

4. Lage und Bestandssituation

4.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich zum Hauptort Hunderdorf im Ortsteil Wegern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 0,46 ha großen Fläche umfasst die Flurnummern 61/7, 61/10, 61/13, 61/15 und 61 der Gemarkung Steinburg.

Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas) – maßstabslos

4.2. Derzeitige Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereichs stellte sich ursprünglich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland) dar. Inzwischen ist die Erschließung für das gesamte Wohngebiet (Deckblatt 13 aus dem Jahr 2021) fertig gestellt.

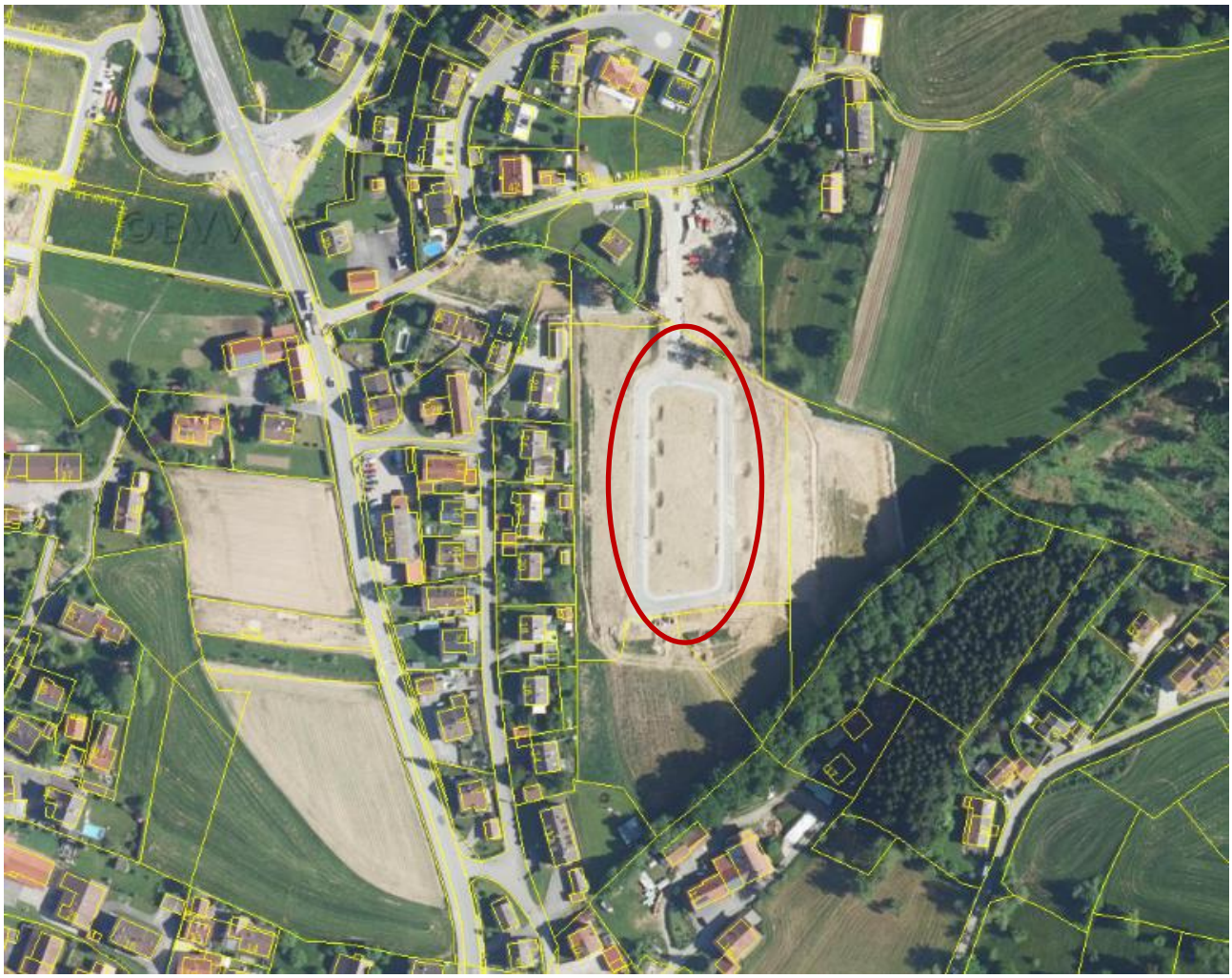


Abb. 2: Luftbild - Bayernatlas –maßstabslos

5. Planungsrechtliche Vorgaben

Die vorliegende Planung hat unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern Stand vom 01.01.2020) und der Regionalplanung stattgefunden.

5.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan– maßstabslos

5.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht innerhalb des Geltungsbereichs bereits ein allgemeines Wohngebiet vor. Lediglich die planlichen und textlichen Festsetzungen sollen geändert werden.

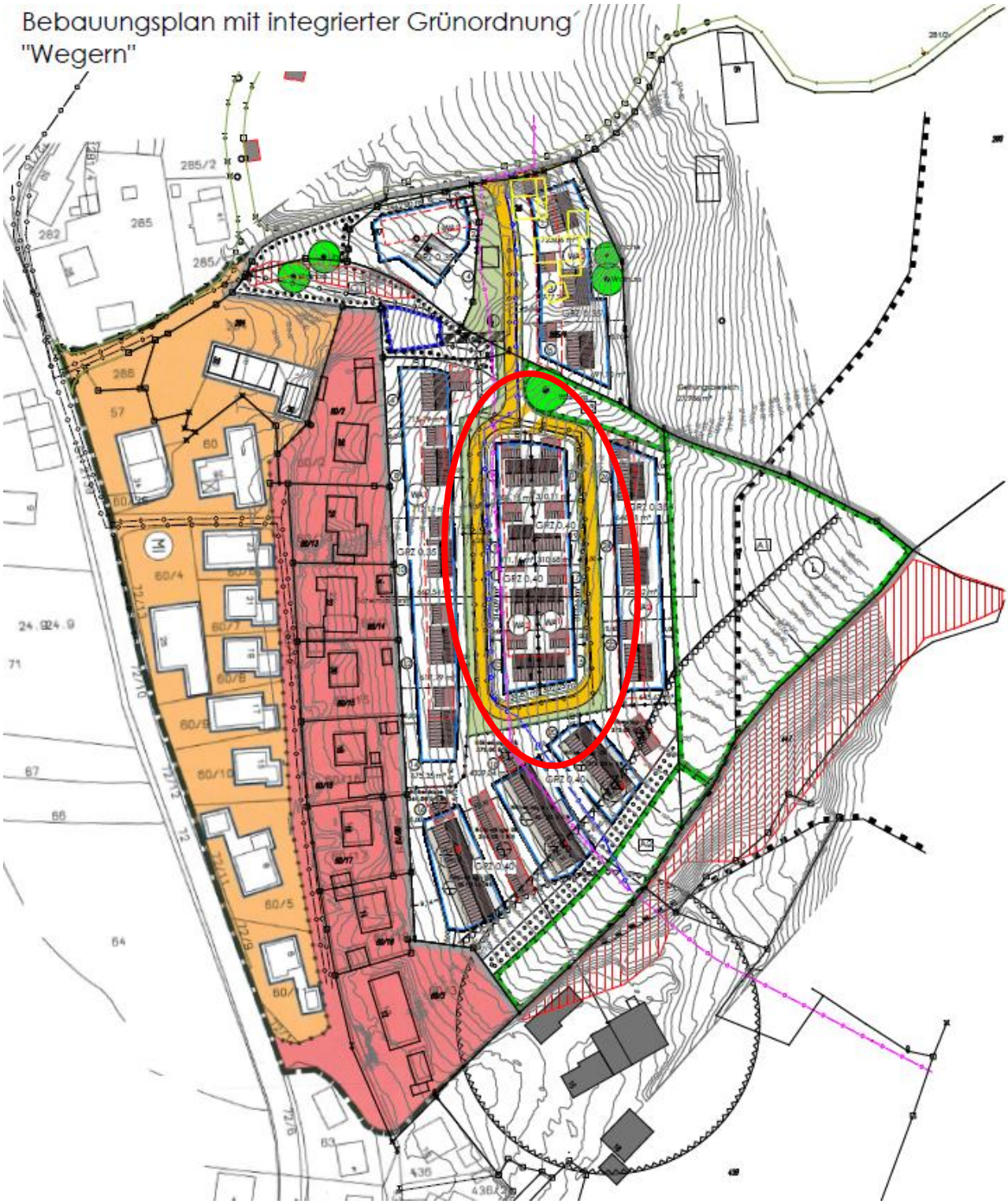


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wegern“ mit DB Nr. 13 und DB 11

5.3. Naturschutzrecht

Bei der vorliegenden Planung werden lediglich die Festsetzungen angepasst. Naturschutzfachlich wurde der Bereich der Planung im Zuge des Deckblatts 13 im Jahr 2021 bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind erfolgt.

6. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler. Lediglich im näheren Umfeld ist ein Bodendenkmal in der Denkmalliste eingetragen (siehe Ausschnitt Luftbild)

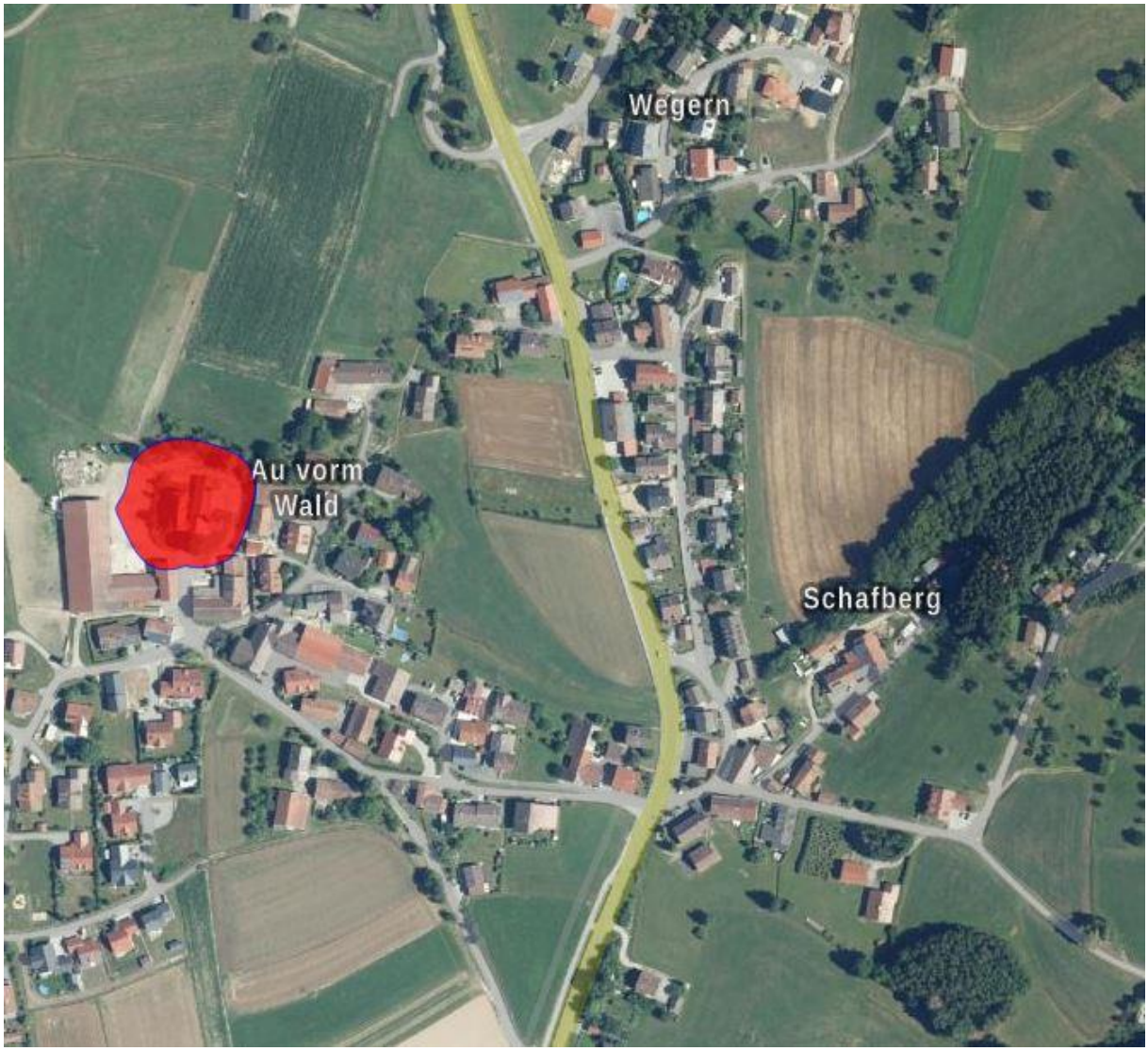


Abb. 5: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom März 2020 – ohne Maßstab

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Planinhalte

7.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

7.1.1. Konzept Bauliche Nutzung

Die Parzellen können bei einer offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,40 bebaut werden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung sieht die Bebauung mit Doppelhäusern vor. Talseits ist eine maximale Wandhöhe (WH I) bezogen auf die angrenzende Straße von maximal 7,50 m zulässig. Bergseits ist eine maximale Wandhöhe (WH II) bezogen auf die angrenzende Straße von maximal 5,00 m zulässig. Der Straßenbezugspunkt ist dabei an der Grundstücksmitte zu setzen.

Die Hauptgebäude sind mit einem Pultdach bei einer Dachneigung von 5° bis 7° oder einem Flachdach zu errichten.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Garagenzone zulässig. Diese sind gemäß Planzeichnung in einem Abstand von min. 5 m zum öffentlichen Straßenraum zu positioniert. Nebengebäude sind darüber hinaus auch innerhalb der Baugrenze zulässig.

Grenzgaragen können unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung errichtet werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind neben dem Sattel-, Pult- und Walmdach auch Flachdächer zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe von Grenzgaragen und Carports beträgt 3,75 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte sind zwei Stellplätze, für jede weitere Wohneinheit jeweils ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind bis zu 1,50 m möglich. Zu den angrenzenden Grundstücken ist ein Abstand von 1,00 einzuhalten. Zur baulichen Nutzung darf das Gelände bis zur Grundstücksgrenze verändert werden. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Das Gelände darf bei Einvernehmen der Grundstücksnachbarn bis zur Grenze verändert werden. Böschungen sind mit einem maximalen Böschungswinkel von 30 ° auszuführen, um einen harmonischen Übergang zum Urgelände zu erhalten. Böschungswände sind bis zu einer Höhe von 1,5 in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Schemaschnitt zur Definition des geplanten Geländes:

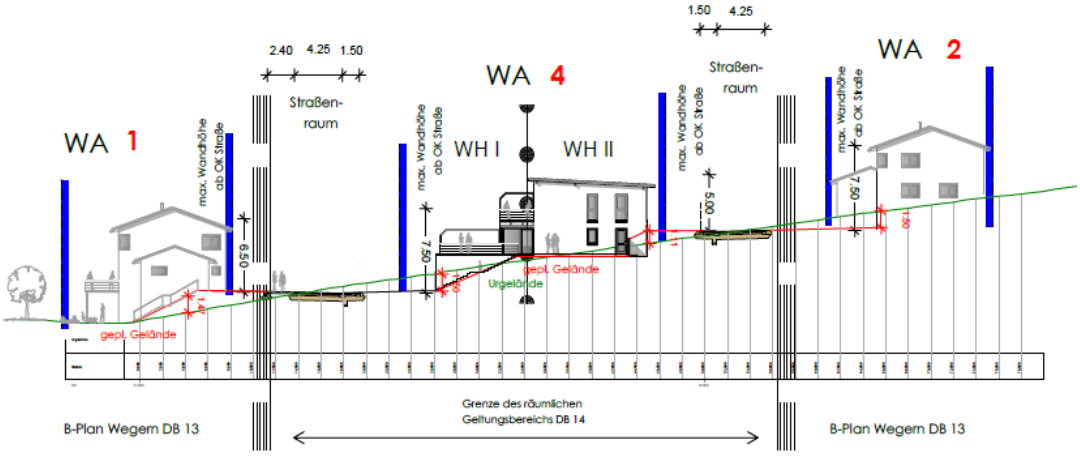


Abb. 6: Systemschnitt zur Veranschaulichung der Festsetzung zur Wandhöhe – ohne Maßstab

7.1.2. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der nördlichen bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße mittels einer Ringstraße.

Der Straßenquerschnitt der Erschließung weist eine 4,50 m breite asphaltierte Fahrbahn auf. Beidseitig befindet sich ein öffentlicher Rand- bzw. Ausweichstreifen zum Teil (je nach Breite) mit Einzelbaumpflanzungen.

7.1.3. Konzept Oberflächenentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes ist auf den privaten Grundstücken zu versickern bzw. in Regenrückhalteeinrichtungen mit Drosselabfluss in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen.

7.1.4. Konzept Grünordnung

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Sowohl planliche als auch textliche Festsetzungen legen Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen fest.

Dabei sind je Parzelle pro 250 m² nicht überbaubarer bzw. befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden entlang der Erschließungsstraße in den breiteren Randstreifen Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

7.1.5. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

8. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Eine Überplanung durch Deckblatt 14 ist notwendig, da die textlichen Festsetzungen nicht die gewünschte Bebauung zulassen. Die geplante Bebauung stellt sich als sinnvoll dar und übersteigt nicht die derzeitigen Höhen, sondern fügt sich sogar noch harmonischer in die bestehende Topographie ein. Eine negative Auswirkung der Planung ist dementsprechend nicht zu befürchten.

Alternativen zu der vorliegenden Planung könnte die Bebauung analog den Festsetzungen aus DB 13 erfolgen.

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2023 die Änderung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 10.03.2023 in der Zeit vom 21.03.2023 bis einschließlich 24.04.2023.

+

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.03.2023 in der Zeit vom 21.03.2023 bis 24.04.2023

4. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2023 in seiner Sitzung vom 11.05.2023 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Hunderdorf, 16.12.2024

Max Höcherl
Erster Bürgermeister

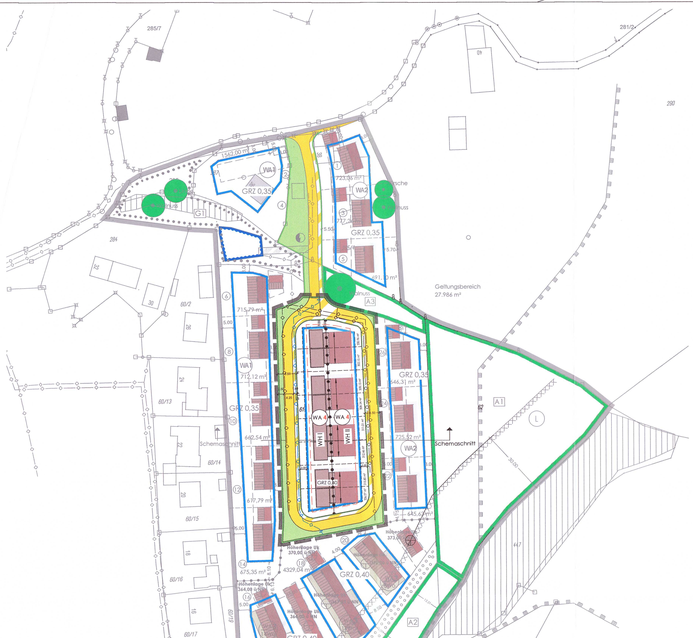
Entwurf vom	09.02.2023
Fassung vom	11.05.2023

Planung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH
Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

K. Bollwein
.....
Kathrin Bollwein



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Bauweise, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Mehrzweckstreifen

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Straßenbegleitgrün / Pflanzstreifen

5. Hauptwasserleitung
§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

unterirdisch, geplant Hauptkanäle

Hauptversorgungsleitung, Wasser (geplante Lage in Abstimmung mit Zweckverband)

6. Sonstige Planzeichen
§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans DB 14

§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen hinsichtlich der Wandhöhe

Verlauf der Firstrichtung bei Sattel- bzw. Walmdach und Pultdach
Eine Abweichung zur besseren Anpassung an den Hangverlauf ist zulässig.

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

geplante Parzellengrenzen mit Parzellennummerierung

Höhenlinien Urgelände

vorgeschlagene / bestehende Gebäude

Flurgrenze/-nummer

Schnittlinie Schemaschnitt

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

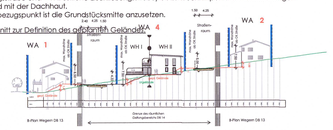
max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,40

2. Gebäudegestaltung (Haupt-, Wohngebäude)

Wandhöhe WA 4:
max. zulässige Wandhöhe: WH I 7,50 m
WH II 5,00 m

Bezugspunkt:
Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der angrenzenden Erschließungsstraße (WH I westliche Erschließungsstraße und WH II östliche Erschließungsstraße) bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
Als Straßenbezugspunkt ist die Grundstücksmitte anzusetzen.

Schemaschnitt zur Definition des gewünschten Geländes



WA 4
Dachform/-neigung:
Pultdach: 5° - 7°
Die Firstrichtung hat entsprechen der planlichen Vorgaben zur verlaufen.

Flachdach: 0 bis 5°

Dachdeckung:
Zulässig sind kleinformatige Deckungen in Rot-, Braun- und Grautönen.
Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen dienen, bekiest oder begrünt auszuführen.
Metalleindeckungen sind bis zu einer Dachneigung von 7° zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.
Bei Metalleindeckungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „Lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

Firstrichtung:
Der First ist parallel zur Gebäudelängsachse anzuordnen.

Dachgauben, Quergiebel:
unzulässig

Baukörper:
Seitenverhältnis Baukörper entfällt.

3. Bauweise, Baugrenzen
Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.
Es sind im WA 4 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
Doppelhäuser dürfen einen Höhenversatz aufweisen.

Untergeordnete Hausanbauten,
wie Wintergärten, Pergolen, Freisitzüberdachungen, Balkone etc. sind bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Länge von max. 2/3 der dazugehörigen Wandlänge auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete (§ 14 BauNVO) und verfahrensfreie gem. Art. 57 BayBO Nebenanlagen einmalig zulässig. Ausgenommen Garagen und Carports.

4. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Fläche für Garagen und Carports zulässig.
Sie dürfen im Gebäude integriert werden.
Nebengebäude sind darüberhinaus auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte sind 2 Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohneinheit - wie Einliegerwohnung - jeweils ein weiterer Stellplatz.
Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einem Sattel-, Pult- oder Flachdach auszuführen.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster bzw. Zone für Nebenanlagen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen über öffentliche Grünflächen sind möglich. Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen. Überirdisch auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße auszuführen.

4.1 Wandhöhe
max. zulässige Wandhöhe für Grenzgaragen/ Carports, sowie grenznahe Garagen /Carports einschließlich deren Nebenräume und sonstige Nebengebäude:

WA 4: 3,75 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK angrenzender Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Sofern aufgrund der Biegelbarkeit des Daches eine Dachumwehrung erforderlich wird, ist diese um mind. 25 cm gegenüber der Wandaußenkante nach innen zu setzen.
Die OK Dachumwehrung kann die max. zulässige Wandhöhe um 0,75 m überschreiten.
Bei Aufenthaltsnutzung (Dachterrasse) ist der Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

4.2 Dach
Dachform/-neigung: Sattel-/Walmdach: 10° - 35°
Pultdach: 5° bis 7°
Flachdach: 0° bis 5°

Dachdeckung:
Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten matten Rot-, Braun- und Grautönen.
Flachdächer sind bekiest oder begrünt auszuführen. Bei Metalleindeckungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „Lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

5. PV- und Solaranlagen
PV-Anlagen sowie Sonnenkollektoranlagen jeglicher Art dürfen nur parallel zur Dachfläche errichtet werden, eine Aufständerung ist nicht zulässig.

6. Gelände
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m und in einem Abstand von bis zu 1,0 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf zur baulichen Nutzung durch Gebäude (z. B. Doppelhaus, Garage, Nebengebäude) bis zur Grenze verändert werden.
Das Gelände darf bei Einvernehmen der Grundstücksnachbarn bis zur Grenze verändert werden.
Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 30° auszuführen. Böschungswände bis zu einer Höhe von 1,50 m sind in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

7. Einfriedungen
Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1 m - 1,20m.
Eingepflanzte Drahtzäune und Metallzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m.
Um die Kleintierwanderung zu gewährleisten, muss der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.
Lebende Zäune, freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen. (siehe zu verwendende Gehölze unter IV 5.)

8. Bauvorlagen
Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Die Umsetzungen der Festsetzungen zur Grünordnung, Böschungswinkel, Maße Böschungswände sind über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

9. Abstandsflächen
Es gelten im gesamten Geltungsbereich die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen
Allgemeines:
Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen.
Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grün- und Ausgleichsflächen wird die Verwendung der in Punkt 5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 6 beschriebenen Arten.
Für frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen Pflanzdichte 1 Stk/1,50 m².
Die Eingrünungsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung:
Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm
Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder v. Heister 150-200 cm
Obstbäume: Hochstamm, mind. 2xv., STU 10-12 cm

In Gehölzchecken:
Bäume: v. Heister, 100-150 cm
Sträucher: v. Str. mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
Pflanzabstände: zwischen den Reihen 1,0 m und in den Reihen 1,5 m

Eine Bodenversiegelung mit Folien und/oder Schotter ("Schottergarten") ist unzulässig.

2. Grenzabstände
Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB und Art. 48 AGBGB von 2,0 m bei Gehölze über 2 m Höhe, 0,5 m bei Gehölze bis 2,0 m und 4,0 m bei Baumpflanzungen sind einzuhalten.
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe Über 0,80 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

3. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).
Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

4. Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke
Pro 250 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.
Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!

5. Zu verwendende Gehölze

A) Bäume I.Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

B) Bäume II.Ordnung

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

C) Obstbäume bzw. Nussbäume

Juglans regia (in Sorten)	Walnuß

Obstbäume (traditionelle und krankheitsresistente Sorten)

D) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträuchern zugelassen.

E) Ziersträucher - Empfohlene Arten

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia	Goldglöckchen
Philadelphus L. Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. (auch veredelt)	Flieder
Ribes alpinum	Der-Johannisbeere
Park- u. Strauchrosen L. Sorten	
Viburnum L. Sorten	Schneeball
Spiraea L. Sorten	Spierstrauch
Lonicera L. Sorten	Heckenkirsche
Euonymus L. Sorten	Pfaffenhütchen
Potentilla L. Sorten	Fünffingerstrauch
Buxus sempervirens	Buchs

* nach der "offiziellen Liste giftiger Pflanzenarten" - Bundesanzeiger vom 05.05.2000, Seite 8517 als giftige Pflanze einzustufen (siehe Anlage 1), welche im Kinderspielplatz nicht zu verwenden sind.

6. Unzulässige Pflanzenarten
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

7. Wiesenflächen
Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

8. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen
Die festgesetzten Pflanzflächen 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.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt folgendermaßen:

1. Oberflächenwasser aus Baugrundstücken
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen.
Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert bzw. in die auf jedem Grundstück zu errichtende Regenrückhaltereinrichtung mit Drosselabfluss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
Der öffentlichen Niederschlagswasserableitung darf lediglich eine Menge von max. 0,3 l/sek. pro 100 m² Grundstücksfläche zugeleitet werden.
Für die Behältergröße gilt:
mind. 0,4 m³ Fassungsvermögen je 100 m² Grundstücksfläche.

2. Schmutzwasserentsorgung
Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schutzwasserkanal einzuleiten.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

1. Private Verkehrsflächen
Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen. Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhaltslast der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen.
Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z. B. Bordstein 6/6) auf 3 cm abgesenkt hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anliegern zu tragen. Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

2. Hinweise zur Grünordnung
Pflanzenbehandlungsmittel:
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 Artensusammensetzung zu vermeiden.

Pflege:
Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sicherstellung des Pflanzraumes:
Großbäume: Baumgruben 200 x 200 x 100 cm — Gehölzflächen: Auftrag Oberboden 40 cm
Kleinbäume: Baumgruben 150 x 150 x 80 cm — Rasenflächen: Auftrag Oberboden 10 - 20 cm

Ökologisches Bauen:
Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen.
Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!
Zur Bewässerung der Freianlagen wird das Heranziehen des gesammelten Oberflächenwasser aus den zu errichtenden Zisternen empfohlen.

3. Hinweise zum Gesundheitswesen
Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

4. Winterdienst
Aufgrund der exponierten Lage wird vorsorglich darauf hingewiesen, das mit Schneeablagerungen im Bereich der Zufahrten und Zugänge durch den Winterdienst gerechnet werden muss.
Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den darauf vorhandenen Anlagen aus der Durchführung des Straßenwinterdienstes erwachsen, stehen dem Eigentümer keine Ersatzansprüche durch die Gemeinde zu.

5. Hinweise zum Brandschutz:
Löschwasserversorgung:
Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenfalls ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Sicherheitsabstand:
Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

6. Hinweise zur Landwirtschaft:
Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

7. Bodendenkmäler:
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 & 2 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 DschG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.

8. Schmutzwasserbeseitigung:
Unterhalb der Rückstauebene anfallendes Schmutzwasser ist zwingend über die Rückstauebene zu heben, bevor es in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet wird.

9. Kanalhausanschlüsse (Regenwasser und Schmutzwasser):
Sofern aufgrund späterer Grundstücksteilungen oder aus anderweitigen Gründen zusätzliche Kanalhausanschlüsse erforderlich werden, sind diese in einem separaten Verfahren bei der Gemeinde zu beantragen.
Im Falle einer Genehmigung liegt die Unterhaltslast für diese zusätzlichen Hausanschlüsse vollständig bei den jeweiligen Anliegern. Dies gilt auch für die öffentlichen oder im Eigentum Dritter stehender Grundstücke. Für nicht im Eigentum des jeweils betroffenen Anliegers stehende Grundstücksbereiche empfiehlt sich der Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit.

10. Kabelanschlüsse (Strom und Telekommunikationsinfrastruktur):
Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Für den nichtzeitgleichen Ausbau des Stromversorgungsnetzes bzw. der Telekommunikationsinfrastruktur ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH bzw. der Deutschen Telekom Technik GmbH mitgeteilt wird.

11. Hinweise zur Wasserwirtschaft:
Bei Geländeoberschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritte sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf, gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Folgende Grundsätze sollten bei der Niederschlagswasserbeseitigung beachtet werden:
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink vermieden werden.

Zum Schutz gegen Sturzfluten sollten die Fußbodenhöhe EG Wohnhaus, Garage/Nebengebäude mindestens + 0,15 m höher als die umliegenden Geländeoberflächte liegen, jedoch max. +0,30 m höher als die öffentliche Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der an der Verkehrsfläche liegenden Grundstücksfläche).
Für Kellerabgänge und Lichtschächte wird selbiges empfohlen.

12. Barrierefreier Ausbau der öffentlichen Bereiche:
Die öffentlichen Bereiche sind barrierefrei auszubauen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Vorgaben zu konkretisieren und mit dem Behindertenbeauftragten des Landkreises Straubing - Bogen abzustimmen.

13. Immissionsschutz:
Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde für die St. 2139 im Jahr 2015 im Bereich der Gemeinde Hunderdorf eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV 15) von 6.513 Kfz/24h mit etwa 6 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von den aktuellen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auszugehen.

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können weder an den Straßenbaulastträger noch an die Gemeinde gestellt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sowohl der Straßenbaulastträger der Staatsstraße als auch die Gemeinde auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von Anwohnern und Grundstücksbesitzern gestellt werden, ablehnen werden.

Deckblatt Nr. 14 zum Bebauungsplan "Wegern"

Gemeinde Hunderdorf
Landkreis Straubing-Bogen — Regierungsbezirk Niederbayern

Geltungsbereich: Größe von rund 0,46 ha

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 61/7, 61/10, 61/13, 61/15 und 61 der Gemarkung Steinburg

M 1 : 1.000

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat Hunderdorf hat in der Sitzung vom 09.02.2023 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht

2. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 10.03.2023 in der Zeit vom 21.03.2023 bis einschließlich 24.04.2023 .

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.03.2023 in der Zeit vom 21.03.2023 bis 24.04.2023 (Frist: 1 Monat)

4. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Hunderdorf hat mit Beschluss vom 11.05.2023 die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 11.05.2023 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Hunderdorf, 13.12.2024

Max Höchtel
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am 16.12.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hunderdorf, 16.12.2024

Max Höchtel
1. Bürgermeister

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH
Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

Entwurfsverfasser:

Entwurf: 09.02.2023
Fassung: 11.05.2023