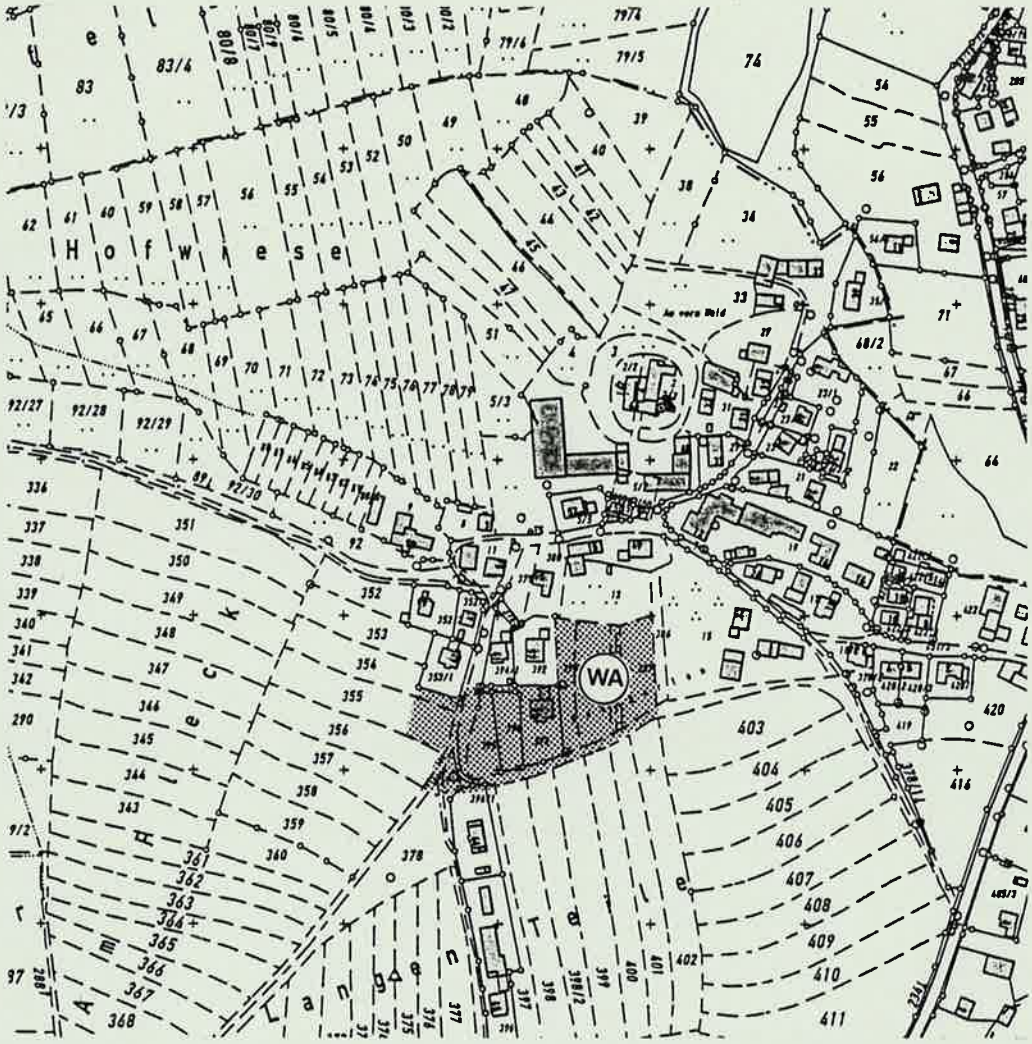
Original

B E B A U U N G S P L A N
mit integriertem
G R Ü N O R D N U N G S P L A N
"A U V O R M W A L D"



ORT **GEMEINDE** **LANDKREIS** **REGIERUNGSBEZIRK**	**AU VORM WALD** **HUNDERDORF** **STRAUBING-BOGEN** **NIEDERBAYERN**
Bestandsaufnahme **Feb. 2001** **Planfassung** **12.07.2001**	**geändert** _____ **geändert** _____ **geändert** _____
BEBAUUNGSPLAN	

HORNBERGER, ILLNER, WENY
Gesellschaft von Architekten mbH
Landshuter Straße 23
D-94315 Straubing

HIW
HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT
1.1 Karte M 1:50.000
1.2 Örtliche Situation

2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
Nummerierung nach PlanzV 90

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
A Festsetzungen zum Bebauugsplan
A 3.1 Art der baulichen Nutzung
A 3.2 Maß der baulichen Nutzung
A 3.3 Bauweise
A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude
A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude
A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze
A 3.7 Abstandsflächen
A 3.8 Einfriedungen
B Festsetzungen zum integr. Grünordnungsplan
B 3.1 Öffentliche Grünflächen
B 3.2 Private Grünflächen

4. TEXTLICHE HINWEISE
4.1 Archäologie
4.2 Landwirtschaft
4.3 Bauschuttrecycling
4.4 Regenwassernutzung
4.5 Begrünung v. Wänden
4.6 Pflanzenauswahl
4.7 Sicherheitsabstände

5. BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1.000

6. VERFAHREN

7. BEGRÜNDUNG
7.1 Planungsdaten
7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes
7.3 Planungsvorgaben
7.4 Planungskonzepte
7.5 Ver- und Entsorgung
7.6 Flächenbilanz

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSREGELUNG
8.1 Beschreibung des Planungsgebietes
8.2 Bestand
8.3 Bewertung
8.4 Zielsetzung
8.5 Maßnahmen

9. BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 KARTE M 1:50.000



1.2 ÖRTLICHE SITUATION



ORTSRAND SÜDWESTEN



ORTSRAND SÜDOSTEN



ORTSRAND WESTEN



ORTSRAND OSTEN

2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN
(Nummerierung nach PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

II — zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.1 Geschoßflächenzahl
GFZ — max. 0,6

2.2 Grundflächenzahl
GRZ — max. 0,3

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

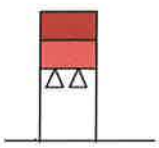


Spielplatz

6. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen
inkl. Straßenbegleitgrün
Sammelstraße



private Garagenzufahrten mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsbedarf



Elektrizität (Trafostation)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

20 kV Leitung (wird abgebaut)

9. Grünflächen



öffentliche Grünflächen

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



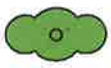
Zweckbestimmung:
offenes Gerinne zur Regenwasseraufnahme

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-□ pflanzungen sowie von Gewässern



zu pflanzende Laubbäume
(Standort zwingend)



geplante Hecken
(Standort zwingend)

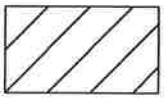
15. Sonstige Planzeichen



Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



bestehende Gebäude



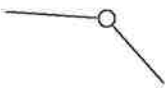
möglicher Baukörper mit vorgeschlagener Firstrichtung

16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt



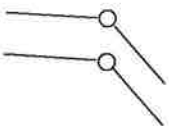
Flurstücksgrenze



Grenzstein

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

Straßen und Wege

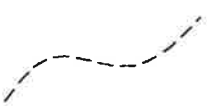


abgemarkter Weg

Verschiedenes

555

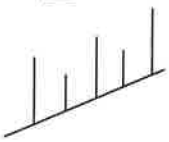
Flurstücksnummer



Höhenlinien

1

Parzellennummer



Böschungskante

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

A 3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

A 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3

GFZ max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,6

A 3.3 Bauweise

o offene Bauweise

A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25° - 38°

Dachdeckung: kleinformatige Dachplatten in rötlichen Tönen; Blechdeckung bei untergeordneten Bauteilen

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m²

Wandhöhe: traufseitig: Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Haustyp E+D	max. 4,75 m
Haustyp E+I	max. 6,50 m

A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude

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

A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden. Weitere Grundstückszufahrten sind nach Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht in öffentliche Straßen bzw. Gehsteigbereiche und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

A 3.7 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Regelungen der Bayer. Bauordnung. Abweichend von Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich Grenzgaragen i.S.d. Bay Bauordnung aus gestalterischen Gründen 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

A 3.8 Einfriedungen

Parallel zu den Wohn-und Erschließungsstraßen sind sockellose Einfriedungen nur aus Holzzäunen, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Lattung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

B Festsetzungen zum Grünordnungsplan

B 3.1 Öffentliche Grünflächen

B 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

- Die öffentlichen 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.
- Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
  Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

B 3.1.2 Öffentliche Grünflächen
Straßenbegleitende Pflanzungen bzw. Pflanzungen am Kinderspielplatz:

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort:

AC	Acer campestre ‚Elsrijk"	Feld-Ahorn
AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche
SC	Salix caprea ‚Mas'	Kätzchen-Weide
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche

Mindestpflanzqualität:
Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm
Außer: CB: Stammbusch, Mindesthöhe 300 cm; SC: VStr., 3 Tr., H. 100-150

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiell natürlichen Vegetation (Hainsimsen-Buchenwald) und darüber hinaus geeignete Arten:

Pflanzenauswahl:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus max	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ribes*	Rote und Schwarze-Johannisbeere*

*) im Bereich des Kinderspielplatzes

Pflanzdetails:

Menge:	mind. 2 St. pro Art/Strauchgruppe
Pflanzqualität:	mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
Pflanzdetail:	Bepflanzung in Gruppen, mind. zweireihig
Pflanzabstände:	1,5 m x 1,5 m
Pflanzqualität	mindestens 2xv, Höhe 60-100 bzw. Solitärs.

Die **Grünstreifen und der Kinderspielplatz** sind als Wiese anzulegen und regelmäßig zu mähen.

B 3.2 Private Grünflächen

- Je 300 m^2 Gartenfläche ist zusätzlich zu den Grenzanpflanzungen mindestens ein großkroniger Laubbaum (max. Baum 2. Ordnung) oder ein Obstbaum Hochstamm) zu pflanzen.

Artenauswahl:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier*	Felsenbirne
Carpinus*	Hainbuche
Malus *	Apfel
Prunus *	Kirsche
Pyrus *	Birne
Sorbus *	Eberesche
Obstbäume**	

* Bäume in Arten und Sorten

** Bei der Auswahl der Obstsorten wird eine Absprache mit dem Nachbarn empfohlen, um entsprechende Befruchtersorten zu wählen.

Pflanzqualität:
Hochstämme/Stammbüsche 3xv, m. B., STU 16/18 oder Solitärs

B 3.2.1 Freiwachsende, geschnittene Hecken und Verwendung von Nadel

Die Verwendung von Nadelgehölzen wie Lebensbaum (Thuja), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Fichten (Picea) für Hecken sind nicht zulässig. Als Ersatz für immergrüne Gehölze bietet sich der der Liguster in Art und Sorten an.

B 3.2.2 Gestaltungshinweise

Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten ist jedem Bauwerber vond er Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Borschüre "Mein Garten" auszuhändigen.

4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

4.2 Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

4.3 Bauschuttrecycling

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten sollte anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Dieses Material muss die Z 1.1-Werte der Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

4.4 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen, Gartenteiche etc.) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zuzuführen. Empfohlenes Fassungsvermögen je Einfamilienhaus: ca. 5 cbm. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).
Hinweis: Mit einer Regenwassernutzung ist grundsätzlich keine Befreiung von Abwassergebühren verbunden.

4.5 Begrünung von Wänden

Wände, insbesondere fensterlose Garagenwände, sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden. Ein mindestens 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen.

Zur Begrünung von Garagenwänden (ohne Rankgerüste) eignen sich insbesondere:

Kletterhortensie (Schatten), Efeu (Schatten), Wilder Wein.

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten:
- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u. v. m.

4.6 Pflanzenauswahl / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten fremdländische Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) nur untergeordnet Verwendung finden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

4.7 Sicherheitsabstände

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.
Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird hingewiesen.
Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.
Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" hingewiesen.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.



GEMEINDE: HUNDERDORF	PLAN-NR. 5
WA" AU VORM WALD "	MASSTAB 1:1000
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLAN	ABWEICHUNGEN MÖGLICH LAGEPLAN EINGESCANNT
ARCHITEKTEN HORNBERGER ILLNER+WENY	01.03.2001 GEZ.: stac
	12.07.2001 GEÄ.: stac
	GEÄ.:
LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/82121 FAX: 09421/82277	N

6. VERFAHREN

PRÄAMBEL
Die Gemeinde Hunderdorf erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S . 2141, I S. 137), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (GVBl. S. 433), Art. 3, Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl S. 593) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. AUFSTELLUNG

Die Gemeinderat von Hunderdorf hat seiner Sitzung vom 18.01.2001 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Au vorm Wald" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Hunderdorf, 13.07.2001

.....
Peschke
Erster Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG (wurde Abstand genommen)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Hunderdorf, 13.07.2001

.....
Peschke
Erster Bürgermeister

3. AUSLEGUNG

Der Bebauungs- und Gründordnungsplan wurde nebst Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 01.10.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2001 bis 18.06.2001 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 09.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Hunderdorf, 13.07.2001

.....
Peschke
Erster Bürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Au vorm Wald" mit Festsetzungen gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 12.07.2001 als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, 13.07.2001

.....
Peschke
Erster Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Auf vorm Wald" wird nebst Festsetzungen und Begründung hiermit ausgefertigt.

Hunderdorf, 09. JAN. 2002

.....
Peschke
Erster Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Hunderdorf hat den Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Au vorm Wald" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Au vorm Wald" tritt mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hunderdorf, 09. JAN. 2002

.....
Peschke
Erster Bürgermeister

7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „AU VORM WALD“

7.1 Planungsdaten

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hunderdorf hat am 18.01.2001 beschlossen, in Au vorm Wald ein Wohnbaugebiet auszuweisen und hierfür einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

7.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hunderdorf. Im Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan in das Planungsgebiet zum überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Der Flächennutzungsplan wird mittels Deckblatt Nr. 2 geändert.

7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

7.2.1 Lage in der Ortschaft

Das überplante Areal liegt am westlichen Ortsrand. Es wird im Norden und im Westen von der bestehenden Ortsrandbebauung begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet ein öffentlicher Feldweg. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutze Außenbereichsgrundstücke an.

7.2.2 Derzeitige Nutzung

Innerhalb der räumlichen Begrenzung befindet sich ein Kinderspielplatz und ein bereits bestehendes Wohngebäude. Die übrigen, bebauungsfreien Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

7.2.3 Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über das bestehende Ortswegenetz erschlossen.

7.2.4 Topographie

Das Gelände ist nahezu eben. Es liegt im wesentlichen auf ca. 340 m ü.NN.

7.3 Planungsvorgaben

7.3.1 Gründstücke im Geltungsbereich

Folgende Grundstücke bzw. deren Teilflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Fl. Nr. 279, 354, 355, 378, 387-397, 393-395

7.3.2 Planungsanlass

Die Gemeinde Hunderdorf möchte den ortsansässigen Bauherren im Bereich Au vorm Wald preiswertes Bauland zur Verfügung stellen. Zu diesem Zweck beabsichtigt sie den Erwerb der bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Nach Änderung des Flächennutzungsplanes und Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen die erschlossenen Grundstücke an dieörtlichen Bauinteressenten veräußert werden.
Ziel der Gemeinde ist es, die bauliche Entwicklung nicht ausschließlich auf den Hauptort zu konzentrieren, sondern auch die zum Gemeindebereich gehörenden Nebenorte im Rahmen ihrer Entwicklungsmöglichkeiten zu fördern und zu stärken.

7.3.3 Planungsziel

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Wohnbaugebiet in Au vorm Wald geschaffen werden.
Neben den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist dabei die beabsichtigte bauliche Ausformung des Ortsrandes und die Einbindung der geplanten Wohngebäude in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

7.4 Planungskonzept

7.4.1 Bebauungs- und Grünordnungskonzept

Mit dem geplanten Baugebiet sollen die Baulücken am westlichen Ortsrand parzelliert und erschlossen werden. Gleichzeitig ist eine, der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene, Gestaltung der neuen Ortsrandbebauung sicherzustellen.

Der bestehende, bisher Nord-Süd orientierte Kinderspielplatz wird ohne Flächenverlust gedreht, um für das benachbarte Grundstück einen bebaubaren Zuschnitt zu erhalten. Die Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft und in das Umfeld des dörflichen Baubestandes wird durch die geplanten lineare Baum- und Strauchstrukturen und die Pflanzung von heimischen Obstgehölzen erreicht.

7.4.2 Erschließungskonzept

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über den Ausbau des bisherigen Feldweges zu einer Anliegerstraße mit 4,0 m Fahrbahnbreite und eine davon abzweigende Stichstraße mit Wendemöglichkeit (Radius 9,0 m).
Eine fußläufige Verbindung in Richtung Ortsmitte ist vorgesehen.

7.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Stromversorgung
Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des e-on Verbundes. Die derzeit das Baugebiet überspannende 20kV-Freileitung wird abgebaut und durch eine Erdverkabelung ersetzt.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes ist durch die Anlage des Wasserzweckverbandes der Bogenbachtalgruppe sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung in Au vorm Wald erfolgt derzeit im Mischsystem. Eine getrennte Ableitung von Regenwasser und Schmutzwasser ist problematisch, da eine Einleitung des Regenwassers in den bestehenden Graben beim Kinderspielplatz aufgrund der Geländehöhen nicht möglich ist.
Das Oberflächenwasser aus dem Straßenbereich kann daher nur zum Teil über straßenbegleitende Gräben bzw. Mulden zum vorgenannten Graben abgeleitet werden.
Um die Regenwassereinleitung in das Mischsystem weitestgehend zu reduzieren, wird die Gemeinde Hunderdorf bei der Veräußerung der Bauparzellen die Errichtung von Regenwasserzisternen in den Kaufvertrag mit aufnehmen (im B-Plan rechtlich nicht festzusetzen).

Löschwasserbeseitigung
Die mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung wird im Zuge der Errichtung eines neuen Wassernetzes berücksichtigt.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Straubing Stadt und Land gewährleistet.

7.6 Flächen

7.6.1	Bruttowohnbauland	ca. 10.303,70 m²	1,0 ha
7.6.2	Öffentliche Verkehrswege		
	Anliegerstraße inkl. Straßenbegleitgrün	ca. 1.526,70 m²	
	Stichstraße	ca. 486 m²	
	Fußweg	ca. 65 m²	0,21 ha
7.6.3	Öffentliche Grünflächen		
	Kinderspielplatz	ca. 1.055 m²	0,10 ha
7.6.4	Nettowohnbauland	ca. 7.171 m²	0,72 ha

7.6.5 Parzellengrößen (Angaben CAD ermittelt)

1	742 m²
2	724 m²
3	819 m²
4	754 m²
5	751 m²
6	1.405 m² (Bestand) –
7	856 m² –
8	1.120 m² –

7.6.6	Einwohnerzahl	=	28 Ew
7.6.7	Bruttowohndichte	=	28 Ew/ha
7.6.8	Nettowohndichte	=	38,89 Ew/ha

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – VEREINFACHTES VORGEHEN

8.1 Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen

Lage Planungsgebiet:	Südlicher Ortsrand von Au vorm Wald, Gemeinde Hunderdorf
Naturraum:	Falkensteiner Vorwald
Vegetationsgebiet:	Hainsimsen-Buchenwald
Meereshöhe:	ca. 330 m üNN

8.2 Bestand

Der größte Teil des Planungsgebietes ist im Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Eine Bauparzelle wird durch eine Ortsstraße von übrigen Planungsgebiet abgetrennt. Abgesehen von Flur-Nr. 393 (Kinderspielplatz) und Flur-Nr. 393 (bestehendes Einfamiliengebäude) werden die Flächen im Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine sonstigen Grünstrukturen wie Bäume oder Hecken auf dem Planungsgebiet. Die angrenzenden Flächen werden, abgesehen von einer großen Obstbaumwiese östlich dem Planungsgebiet, landwirtschaftlich genutzt.
Ein Entwässerungsgraben läuft aus östlicher Richtung entlang der Baugebietsgrenze.Entlang den Straßen und an den Feldwegen verlaufen ca. 1,5 m breite Grünstreifen.
Der Kinderspielplatz wurden mit typischen Kinderspielgeräten ausgestattet (Rutsche, Wippe, Sandspiel, Wippen, Schaukel, Karussel). Auf der Kinderspielfläche wurden vier Sträucher gepflanzt.

- Lt. Landschaftsplan sollten an diesem südlichen Ortsrand gestalterische Maßnahmen zur Ortsabrundung und Landschaftsgestaltung vorgesehen werden.

8.3 Bewertung

- Das Baugebiet liegt auf einer Fläche, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

- Das Planungsgebiet grenzt an dörfliche Bebauung an und bildet hier den künftigen Ortsrand von Au vorm Wald. Die südexponierte Ortrandlage muss durch geeignete planerische Maßnahmen in der Baugestaltung und bei der Grünordnung berücksichtigt werden.

- Die Bebauung bedeutet einen Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche, jedoch wird durch die Bebauung der geschlossene Charakter der Siedlung gefördert. Die breiten Grünstreifen sollten zu Gunsten eines dörflichen Erscheinungsbildes der Siedlung erhalten bleiben.

- Der Ausbau des südlichen Feldweges bedeutet einen Verlust an dorftypischen Strukturen. Die Straßenbreite sollte auf ein Minimum beschränkt werden. Mit Grünstreifen und Pflanzungen entlang der Straße kann der dörfliche Charakter und die besondere Lage am Dorfrand berücksichtigt werden.

- Durch Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen treten erhöhter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser auf.

8.4 Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

- Maßnahmen zur Sicherung und zum Schutz des natürlich anstehenden Bodens, des Wasserhaushalts und vor Überschwemmung, u. a. Minimierung der zu erwartenden Auswirkungen durch Bebauung und Erschließung auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden und neu zu entwickelnden Naturhaushalts.

- Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft und in das Umfeld der dörflichen Gegend. Schaffung von landschaftstypischen Eingrünungen auf den Flächen des Baugebietes u. a. durch raumwirksame Eingrünung mit ortstypischen linearen Baum- und Strauchstrukturen, Pflanzung

- von heimischen Gehölzen, Obstgehölzen. Die Maßnahmen sollen darüber hinaus das Gebiet und die umliegende Bebauungen vor Wind, Staub und Lärm schützen und der Arterhaltung von Flora und Fauna dienen.

- Erhalt und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

- Gestaltung des Wohn- und Lebensumfeldes (Kinderspielplatz, Obstwiese; Ortsrandeingrünung, Gestaltung der Entwässerungsgräben und seiner angrenzenden Flächen).

8.5 Maßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft durch Gehölzpflanzungen (Pflanzungen entlang den Siedlungsgrenzen)
- Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten auf öffentlichen und privaten Grünflächen
- Pflanzung nach landschaftstypischen Merkmalen (Heckenstruktur, Obstbäume)
- Durchgrünung des Wohngebietes
- Verbot der Pflanzung nicht heimischer Nadelgehölze wie Chamaecyparis (Scheinzypresse) bzw. Thujen (Lebensbaum)
- Verbot von Sockelmauern bei Zäune

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versicherungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen, Dorf-verbindungsweg, Anwandweg)
- Erhalt der breiten Grünstreifen entlang den Straßen

Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung von Veränderung der Oberflächenformen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen (Privatgrundstücke, Dorfverbindungsweg, Anwandweg)
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Bodenverdichtung

Schutzgut Klima/Luft

- Empfehlung an die Bauherren zur Energieeinsparung durch ökologisches Bauen (u. a. Solaranlagen, Photovoltaikanlage)

Schutzgut Landschaftsbild

- Natürliche Gestaltung auf den öffentlichen Grünflächen am Ortsrand durch Pflanzung heimischer Gehölze und landschaftstypischer Strukturen
- Naturnahe Gestaltung des Kinderspielplatzes
- Eingrünung der Wohnstraße durch Überstellung der Grünstreifen mit Bäumen
- Sicherung der Grünstreifen entlang den Grundstücksgrenzen
- Empfehlung zur naturnahen Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten
- Empfehlung zur Gestaltung des südlichen Ortsrandes durch zusätzliche öffentliche Grünflächen und gestalterische Maßnahmen (straßenbegleitende Pflanzungen, Ausbau Entwässerungsgräben und seinen angrenzenden Flächen)

9. BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (5-fach)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Straßenbauamt Deggendorf
5. Oberpostdirektion Regensburg - Deutsche Telekom AG
6. Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Postdienst
7. Vermessungsamt Straubing
8. e.on Netzzentrum Regensburg, Netzservice Vilshofen
9. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Straubing
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Regionaler Planungsverband
12. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
13. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Zweigstelle Landshut
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen