



**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO  
 Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 sind unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ 0,8 maximale Grundflächenzahl 0,8  
 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ durch Flächen mit sickerfähigem Oberflächenbelag ist zulässig.

**3. Baugestaltung**  
 Dachform: Satteldach, Pultdach  
 Flachdach für untergeordnete Bauteile  
 Dachneigung: Satteldach: max. 12°  
 Pultdach: max. 6°  
 Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbtonen  
 außerdem zulässig: Blechdeckung  
 Unbeschichtete metallische Kupfer- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.  
 Wandhöhe: max. 7,00 m  
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche  
 bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,  
 traufseitig gemessen.

**4. Abstandsflächen**  
 Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO ist zu beachten.

**5. Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind als Fassadenwerbeanlagen zulässig. Sie dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit  
 des Straßenverkehrs auf der St 2139 nicht beeinträchtigen.  
 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies  
 aus Sicherheitsgründen erforderlich wird.  
 Blink und Wechsellicht ist unzulässig.

**6. Grünordnung**  
**Bepflanzung, Grünflächen**  
 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden  
**Auswahl** zulässig:

<b>Bäume</b>	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus robur Salix caprea Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos	Feld-Ahorn (1. Wuchsordnung) Spitz-Ahorn (1. Wuchsordnung) Berg-Ahorn (1. Wuchsordnung) Hänge-Birke (1. Wuchsordnung) Hainbuche Gew. Esche (1. Wuchsordnung) Vogel-Kirsche Stiel-Eiche (1. Wuchsordnung) Sal-Weide Vogelbeere, Eberesche Winter-Linde (1. Wuchsordnung) Sommer-Linde (1. Wuchsordnung)
<b>Sträucher</b>	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Euonymus europaeus Frangula alnus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rosa arvensis Rosa canina Rosa majalis Salix aurita Salix cinerea Salix purpurea Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum lantana Viburnum opulus	Roter Hartrieel Hasel Zweiggriffliger Weißdorn Gewöhnlicher Pfaffenhut Faulbaum Gewöhnlicher Liguster Gewöhnliche Heckenkirsche Schlehe Purgier-Kreuzdorn Kriech-Rose Hunds-Rose Zimt-Rose Ohrchen-Weide Grau-Weide Purpur-Weide Schwarzer Holunder Trauben-Holunder Wölliger Schneeball Gemeiner Schneeball

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden  
 (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland).  
 Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:  
 Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm  
 Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200 cm

**Fassadenbegrünung**  
 Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 20 m sind Fassadenbegrünungen vorzusehen.  
 Je 4 m Lauflänge ist eine Kletterpflanze aus der nachfolgenden Auswahl zu pflanzen und ggf. eine  
 artgerechte Wuchshilfe anzubringen.

**Auswahl** Kletterpflanzen:  
 Clematis i. Sorten  
 Hedera helix (Wildform oder in Sorten)  
 Lonicera caprifolium  
 Lonicera heckeri i. Sorten  
 Parthenocissus quinquefolia i. Sorten  
 Parthenocissus tricuspidata i. Sorten  
 Kletterrosen in Sorten.

**Unzulässige Pflanzen**  
 An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen,  
 buntfärbige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

**7. Einfriedungen, Stützmauern**  
 Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlatten-, Metall- und  
 Maschendrahtzäune bis max. 1,8 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig  
 (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Im Bereich der Pflanzungen sind keine Stützmauern zulässig.

**8. Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten**  
 Auf PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine,  
 breittüftiges Pflaster, wassergebundene Decken). Je 5 Stellplätzen ist ein standortheimischer Laubbaum  
 in Hochstammqualität gemäß obiger Auswahl zu pflanzen.

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

**10. Freiflächengestaltungsplan**  
 Die festgesetzten Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan  
 nachzuweisen.

**11. Ausgleichsmaßnahmen**  
 Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 9,106 m².  
 Der ermittelte Kompensationsbedarf wird vom Ökokonto Nr. 5 Flur Nr. 265  
 Gemarkung Gaishausen abgebucht.

- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- bestehende Gebäude
  - Schemabaukörper geplant
  - Höhengichtlinien
  - bestehende Grundstücksgrenzen
  - Böschung geplant
  - Flurnummer
  - Sichtdreieck 3/150 m
  - anbaufreie Zone 20 m
  - Linksabbiegespur geplant
  - geplante Maßangabe in Meter

**HINWEISE DURCH TEXT**

**1. Archäologie**  
 Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Erdarbeiten im Plangebiet aller Art bedürfen  
 der Erlaubnis nach § 7 DSchG. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach  
 § 8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht  
 werden müssen.

**2. Altlasten**  
 Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Hunderdorf altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist  
 dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder  
 anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen bzw. das  
 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

**3. Pflanzgut / Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut**  
 Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend  
 autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung  
 finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte auf privaten Flächen  
 verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen werden Mineraldünger und Pestizide nicht eingesetzt.

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

**5. Sicherheitsabstände Baumbepflanzungen**  
 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen  
 Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von  
 Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und  
 Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln -  
 wird verwiesen.

**6. Straßenbeleuchtung**  
 Zur Schonung von Nachfaltern soll eine insektenchonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtyp der  
 Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw.  
 Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

**7. Landwirtschaft**  
 Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer  
 Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die nach  
 Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.

**8. Niederschlagswasser**  
 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine  
 genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der  
 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrV) und der technischen Regeln zum  
 schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC)  
 bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.  
 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.  
 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die  
 Anforderungen der ATV-Merkblätter A 139 und M 153 einzuhalten.  
 Zur Brauchwassernutzung wird die Anlage ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen empfohlen.

**9. Metaldächer**  
 Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw.  
 die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.  
 Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des  
 abzuliegender Niederschlagswassers erforderlich.

**10. Hang und Schichtwasser**  
 Bei Geländeschritten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser  
 gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für  
 anliegende Grundstücke verändert werden.

**11. Brandschutz**  
 Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind  
 zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrzufahrten  
 und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungs- und  
 Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt  
 gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher  
 Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom .....  
 bis ..... stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
 gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung  
 vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom .....  
 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....  
 öffentlich ausgelegt.  
 Hunderdorf, den..... (Siegel)  
 Hornberger, 1. Bürgermeister
- g) Ausgefertigt  
 Hunderdorf, den..... (Siegel)  
 Hornberger, 1. Bürgermeister
- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB  
 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Hunderdorf, den..... (Siegel)  
 Hornberger, 1. Bürgermeister

- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO  
 unzulässig sind Nutzungen gem. Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ Grundflächenzahl 0,8  
 WH max. zulässige Wandhöhe von 7,00 m
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
 - - - - - Baugrenze  
 - - - - - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
 o Offene Bauweise; Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
- 4. Verkehrsflächen**  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 landwirtschaftlicher Anwandweg mit wassergebundener Befestigung  
 - - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen**  
 öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Randeingrünung  
 private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Randeingrünung

- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- standortheimischer Laubbaum  
 1. Wuchsordnung zu pflanzen;  
 Mindestqualität: Hochstamm 14-16 cm, 3xv, m.B.;  
 anfang der Staatsstraße Abstand zur künftigen Fahrbahnkante 8 m  
 Lage innerhalb des Baugrundstückes variabel;
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern;  
 Pflanzung der einzelnen Straucharten in Gruppen von 2 - 5 Exemplaren;  
 es sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten je Pflanzzone zu verwenden;  
 Pflanzabstand 1 - 1,5 m
- Pflanzzone A**  
 2-reihige Hecke, Mindestbaumanteil 20%, Pflanzonenbreite 5 m
- Pflanzzone B**  
 4-reihige Hecke, Mindestbaumanteil 10%, Pflanzonenbreite 8 m
- Pflanzzone C**  
 flächige Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen,  
 Mindestbaumanteil 10%
- Pflanzzone D**  
 3-reihige Strauchhecke  
 Pflanzabstand der äußeren Pflanzreihe zur Fahrbahnkante 4 m,  
 Pflanzonenbreite 4 m
- Pflanzzone E**  
 flächige Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen, Pflanzabstand der  
 äußeren Pflanzreihe zum östlichen Weg 3 m;  
 Mindestbaumanteil 20 %
- 8. Sonstige Planzeichen**  
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 9. Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise                |
|---------------------------|-------------------------|
| max. Grundflächenzahl     | max. zulässige Wandhöhe |



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GE BREINFELD OST"

**VORENTWURF**

PLANVERFASSER:  
**HIW**  
 HORNBERGER, ILLNER, WENY  
 Gesellschaft von Architekten mbH  
 LANDSHUTER STRASSE 23  
 94315 STRAUBING  
 TEL: 09421/96364-0  
 FAX: 09421/96364-24

**Team Umwelt Landschaft**  
 G+S  
 mit hoher und direkter praxiserfahrung  
 für architektonische entwürfe  
 am stadtpark 8  
 94469 deggenhof  
 tel: 09421/96364-0  
 www.team-umwelt-landschaft.de

DATUM: 08.06.2016  
 BEARB.: av

H/B = 594 / 950 (0,56m²)

M 1:500

Alplan 2014