



- 7. Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
 - Bachlauf verrohrt
 - begradigter Bach, Hochstaudenflur
 - geplanter Trafostandort

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

2. Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,35 Maximal zulässige Grundflächenzahl = 0,35
 GFZ 0,6 Maximal zulässige Geschossflächenzahl = 0,6
 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig

3. Bauweise
 Es ist die offenen Bauweise festgesetzt

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

5. Baugestaltung
 Dachform: Satteldach; gegenläufiges, versetztes Pultdach; Krüppelwalmdach
 Dachneigung: Satteldach: 18° - 30°
 Pultdach: 6° - 12°
 Krüppelwalmdach: 16° - 24°

Dachdeckung: zulässig sind Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen oder roten Farben; unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen sind unzulässig;
 Dachgaube: Stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m² sind ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Bei Walmdächern und Pultdächern unzulässig.

Wandhöhe: maximal 6,75 m traufseitig gemessen; Bei Pultdächern max. 8,50 m Firsthöhe zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erschließungsstraße in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 Haustyp: Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m gemessen auf die Haustiefe, ist zwingend der Haustyp des Hanghauses U + I zu wählen.

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

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

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

9. Grünordnung
 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlhilfe** zulässig:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Bäume | Spitz-Ahorn |
| Acer platanoides | Berg-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Schwarz-Erle |
| Ainus glutinosa | Hänge-Birke |
| Betula pendula | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Espse |
| Populus tremula | Vogel-Kirsche |
| Prunus avium | Trauben-Kirsche |
| Prunus padus | Stiel-Eiche |
| Quercus robur | Sal-Weide |
| Salix caprea | Bruch-Weide |
| Salix fragilis | Vogelbeere, Eberesche |
| Sorbus aucuparia | Winter-Linde |
| Tilia cordata | Sommer-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Obstbäume heimischer Arten und Sorten | |

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Sträucher | Roter Hartriegel |
| Comus sanguinea | Hasel |
| Corylus avellana | Zweigfrüchtiger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Gewöhnlicher Pfaffenhut |
| Euonymus europaeus | Faulbaum |
| Frangula alnus | Schlehe |
| Prunus spinosa | Purgier-Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | Hunds-Rose |
| Rosa canina | Ohr-Weide |
| Salix aurita | Sal-Weide |
| Salix caprea | Purpur-Weide |
| Salix purpurea | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum opulus | |

Mit Ausnahme der Straßenbäume ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland).

10. Bepflanzung der Baugrundstücke
 Auf jeder Parzelle ist je ein groß- bis mittelkroniger Laubbau zu pflanzen (siehe obige Auswahlhilfe). Geplante Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Dies gilt auch für die als zu erhaltend festgesetzten Obstbäume. Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit StU 16cm oder vergleichbare Solitärqualität. Die Pflanzung von landschaftsfernd wirkender Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizar wachsende und buntblaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaulichten, Thuja, Scheinzypressen).

11. Einfriedungen
 Als Einfriedungen sind Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Parzellengrenzen nicht zulässig.

12. Bachfreilegung
 Für die Durchführung der Bachfreilegung ist eine qualifizierte Umweltbaubegleitung erforderlich. Diese ist dem Landratsamt vor Baubeginn zu benennen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurnummer
3. Parzellenummer
4. Parzellengröße geplant
5. Höhenschichtlinien
6. bestehenden Gebäude
7. Grundstücksgrenze geplant
8. Schemabaukörper geplant; Wohnhaus
9. Schemabaukörper geplant; Garage
10. geplante Maßangabe in Meter
11. Abbruch bestehender Gebäude
12. Entwicklung Waldsaum;
13. Pflanzung Waldmantel;
14. Entwicklung standortgerechter Mischwald;
15. Entwicklung Extensivwiese;

HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie

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

2. Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Neukirchen altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

4. Brandschutz

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

5. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

6. Streusalz/ ätzende Streustoffe

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

7. Straßenbeleuchtung

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

8. Hang- und Schichtwasser

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

9. Landwirtschaft

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

10. Metalldächer

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

11. Wintergärten

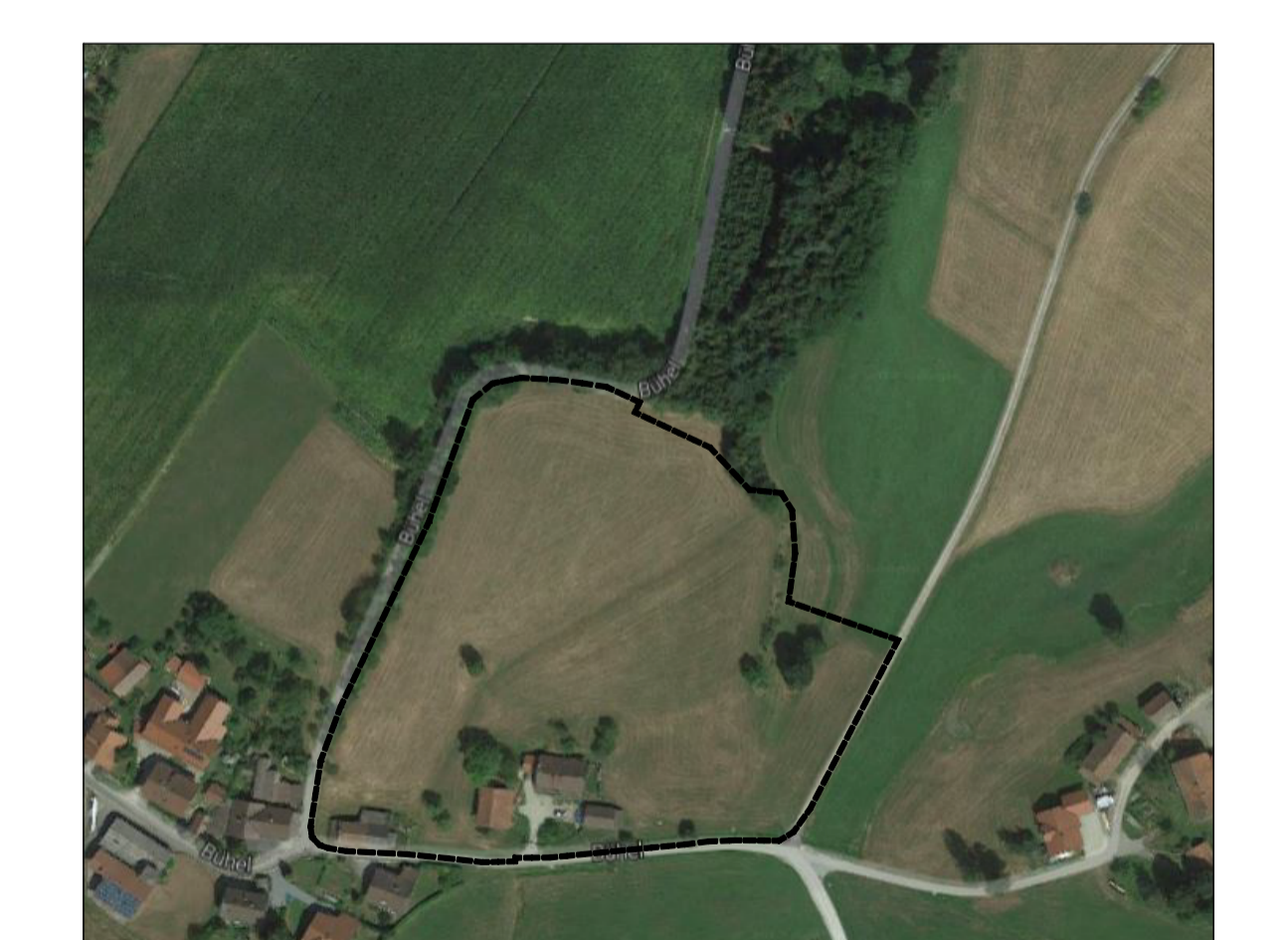
Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.

12. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, zum Schutz des Umweltgutes Wasser, unverschmutzt anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u. ä.) zu verwenden. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENGWS) 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 138 und M 153 einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.07.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2017 bis 30.10.2017 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2017 bis 30.10.2017 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2017 als Satzung beschlossen.
 Neukirchen, den.....
 Seidenader, 1. Bürgermeister
- e) Ausgefertigt:
 Neukirchen, den.....
 Seidenader, 1. Bürgermeister
- f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Neukirchen, den.....
 Seidenader, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA BÜHEL OST"
 gemäß § 13b BauGB

ENTWURF		M 1:1000	
PLANVERFASSER:	Team G+S Umwelt Landschaft	DATUM:	BEARB.:
HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING	15.11.2017	av
TEL: 09421/96364-0	FAX: 09421/96364-24		

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Bauweise, Baugrenzen**
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen**
 öffentliche Verkehrsfläche
 Verbreiterung öffentliche Verkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsfläche; Zweckbestimmung Notüberfahrt
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentlicher Gehweg mit wassergebundener Befestigung
- 4. Grünflächen**
 öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, Randeingrünung
 private Grünfläche
- 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung
- 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Baum zu erhalten
 Baum zu pflanzen
 Baum zu pflanzen, Lage auf dem Baugrundstück variabel;

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von: Hecke und Obstbäumen; Gewässer;
- Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeinutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 1.876 m²)
- Obsthochstamm zu pflanzen; Pflege der Böschung durch 1-2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden; Einfriedungen, Geländeänderungen, bauliche Anlagen sind nicht zulässig; jeweils 25% der Fläche bleiben als ungemähter Rückzugsbereich;
- Freilegen des verrohrten Bachlaufs mit naturnaher Ufergestaltung; Dafür ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten;
- Entwicklung Hochstaudenflur durch Böschungsabflachung und natürliche Vegetationsentwicklung; Pflege durch jährliche Herbstmahd vom 01.09. bis 30.09. jeweils 25% der Fläche bleiben als ungemähter Rückzugsbereich;
- Entwicklung Extensivwiese durch Ansaat mit autochthonem Saatgut und Naturgemischen aus dem Gemeindebereich; Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt 15.06. bis 30.06.; zweiter Schnitt im September, vom 01.09. bis 30.09.; das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden.
- Pflege als Nasswiese durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab 15.06. bis 30.06.; 2. Schnitt 01.09. bis 30.09., das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden; bei Freilegung des Baches und Erstellen der Regenrückhalteeinrichtung ist der Bestand zu schonen (kein Befahren, keine Nutzung als Lagerfläche etc.)
- Umgrenzung von Flächen in denen Einfriedungen, bauliche Anlagen und Geländeänderungen nicht zulässig sind;