

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

"HOCHFELD SÜD - BA III"

Gemeinde Hunderdorf  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 21.05.1992  
Geändert auf Grund Gemeinderatsbeschuß vom 24.09.1992

Aufgestellt:

Architekturbüro Walter Hornberger  
Stadtplatz 22, 8443 Bogen

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Bahnhofsstraße 1  
8443 Bogen  
Tel. 09422/5477, Fax 5256

Planungsträger:

Gemeinde Hunderdorf

Sollacher Str.4  
8447 Hunderdorf  
Tel. 09422/911, Fax 5448



Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





Gerd Peschke  
1. Bürgermeister



## 1. Planungsdaten

### 1.1 Planungsanlaß

Der Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde Hunderdorf ist nach wie vor sehr groß. Sämtliche Parzellen des zuletzt ausgewiesenen Baugebietes Hochfeld Süd BA II sind nach Angabe der Gemeinde bereits vergeben.

Der Gemeinderat hat daher in seinen Sitzungen vom 04.07.91 und vom 13.01.92 beschlossen, für das im Flächennutzungsplan überwiegend bereits als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

Mittlerweile liegen hierfür bereits wieder mehr als 30 Vormerkungen von Bauwerbern vor.

Zur Deckung dieses vorherrschenden dringenden Wohnbedarfs soll das beschleunigte Aufstellungsverfahren im Rahmen von Art. 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG) - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) - vom 17.5.1990 angewandt werden.

### 1.2 Planungsauftrag

Den Planungsauftrag zur Erstellung der erforderlichen Unterlagen erhielt zunächst das Architekturbüro Walter Hornberger in Bogen.

Die Bearbeitung wurde in Absprache mit der Gemeinde dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Gerald Eska in Bogen übertragen.

### 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hunderdorf (Planung: Ortsplanungsstelle von Niederbayern) wurde von der Regierung von Niederbayern unter Nr. IV 6-1202a 111 am 26.02.1968, das betroffene Deckblatt Nr. 1 unter Nr. 420 - 1202/8 am 29.06.1977 genehmigt. Das vorgesehene Wohngebiet ist derzeit ca. zur Hälfte im Flächennutzungsplan als "geplantes WA" ausgewiesen.

Ein Gespräch im Landratsamt Straubing-Bogen am 02.12.91 ergab, daß einer gepl. Ausweitung bis zur im Plan dargestellten SW-Grenze städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gem. § 1 Abs. 2 Satz 3 nachträglich angepaßt werden. Der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.



## 2. Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Hunderdorf im Anschluß an vorh. Wohn- und Dorfgebietsflächen.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,91 ha, das Gebiet dehnt sich in SW-NO-Richtung ca. 170 m, in NW-SO-Richtung ca. 160 m aus.

Es umfaßt die Fl.Nr. 1620 (teilweise), 1555/2 (teilweise), 1552, 1559, 1560 und 1561.

Im NO wird es vom Weg zum Wasserwerk begrenzt, im NW von den Fl.Nr. 1620/1 und 1620, im SW von den Fl.Nr. 1555/2, 1565, 1552/T, 1563, 1562, 1363, und im SO von der Fl.Nr. 1364. Hier schließt zudem die Grenze der engeren Zone der Trinkwassergewinnungsanlage eine weitergehende Bebauung aus.

### 2.2 Natürliche Grundlagen

Das Baugebiet befindet sich auf einem gleichmäßig nach NO abfallenden leichten Hang, kurz unterhalb einer im SW sich anschließenden Geländekuppe.

Die Geländehöhen betragen ca. 346 m ü. NN im Westen und 340 m ü. NN im Osten.

Bis auf eine kleinere Wiesenfläche im NW und vorh. Geländeböschungen mit Grasbewuchs zu den Straßen "Lindfeld" und "Zum Wasserwerk" wird das Gebiet als Acker bewirtschaftet. Ein ca. 25 m breiter Streifen am NW-Rand wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Der in diesem Bereich vorhandene Feldweg soll an den neuen Gebietsrand verlegt werden.

Es befindet sich keinerlei Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches.

Das gepl. Baugebiet liegt - wie auch große Teile des im NO angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) "Bahnhofsiedlung" - zum überwiegenden Teil innerhalb der weiteren Wasserschutzzone der Wasserversorgung des Zweckverbandes Bogenbachtalgruppe.

Als Bodenart ist sandiger Lehm, z.T. mit tonig-kiesigen Beimengungen vorzufinden. Der anstehende Lößlehm ist gekennzeichnet durch Braunerden mit überwiegend hoher Basensättigung.

Den Untergrund bilden Tone und Sande der Tertiärzeit.

Aus der Begründung des angrenzenden Bebauungsplanes WA "Bahnhofsiedlung" ist zu entnehmen, daß nach ca. 30 cm Oberboden und anschl. Lehm Boden ab ca. 2 m Tiefe mit Tonvorkommen zu rechnen ist.



Grundwasser wird gemäß dem genannten Begründungstext erst bei einer Tiefe von ca. 8 m anstehen.  
Die Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser dürfte damit auf Grund der anzutreffenden Lehm- und Tonböden äußerst gering sein.

Gesonderte Bodenuntersuchungen oder Bohrungen für genauere Aussagen über Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Baugebietes wurden von der Gemeinde bislang nicht in Auftrag gegeben.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien, Ablagerungen o.ä. sind nicht bekannt.

### 2.3 Wertung

Das Baugebiet stellt eine Arrondierung zwischen der im Nordwesten vorhandenen, als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bebauung und dem im Osten befindlichen Baugebiet "Bahnhofsiedlung" dar.

Im SW verbreitet die vorh. Geländekuppe aus landschaftsplanerischen und städtebaulichen Gründen ein Überspringen mit einer Bebauung, im SO begrenzt die engere Schutzzone des Wasserschutzgebietes eine weitere Entwicklung.  
Das Planungsgebiet dürfte somit dem entgeltigen Ortsrand von Hunderdorf an dieser Stelle definieren.

## 3. Geplante bauliche Nutzung

### 3.1 Planungsziele

Als Hauptziel ist eine dem zukünftigen Ortsrand entsprechend aufgelockerte Bebauung ohne Ausnutzung einer maximalen Siedlungsdichte zu nennen.

Der in Hunderdorf vorherrschende Bedarf an Einfamilienhaus - Grundstücken kommt dem entgegen.

Die Ortsrandlage macht zudem eine gruppenweise Eingrünung mit Wiesenflächen und standortgerechten Gehölzen erforderlich. Die nötige innere Durchgrünung soll sich an das gepl. Straßen- und Fußwegenetz anlehnen.

Die Straßenerschließung selbst soll so wirtschaftlich wie möglich durchgeführt werden.

Auf die Anlage größerer öffentlicher Freiflächen - v.a. auch eines Spielplatzes - kann wegen der ausreichenden Versorgung in unmittelbarer Nachbarschaft verzichtet werden.



### 3.2 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO.

Die Stellung der freistehenden Einfamilienhäuser entlang einer kreisförmigen Erschließungsstraße mit drei nach außen hin liegenden Wohnhöfen ermöglicht den gewünschten aufgelockerten Übergang in die freie Landschaft.

Durch die Gruppierung um drei Wohnhöfe mit Wendeflächen soll eine gewisse Identifikation der zukünftigen Bewohner mit "ihrem" Wohnbereich und die Förderung nachbarschaftlichen Umgangs erreicht werden.

Die Anbindung an das vorh. Straßennetz ("Lindfeldweg") erfolgt an einer Stelle im Norden.

Der vorh. landwirtschaftliche Feldweg soll am Rand des Baugebietes entlang geführt werden, um den landwirtschaftlichen Fahrzeugen jederzeit ungehinderte Zufahrt zu den Feldern zu ermöglichen.

Der zum Wasserwerk führende Weg wird zum einen wegen der Topographie (Böschung zum Baugebiet), zum anderen aus erschließungsbeitrags - technischen Gründen nicht für die straßenmäßige Anbindung verwendet.

Die fußläufige Verknüpfung mit der Umgebung erfolgt v.a. durch eine West-Ost-Querverbindung zwischen Feldweg und Weg zum Wasserwerk.

Eine innere Gliederung des Wohngebietes wird u.a. auch durch die Verwendung unterschiedlicher Straßen- und Wegebeläge erreicht, was ein leichteres Erkennen des abgestuften Erschließungssystems mit seinem halbprivaten Charakter ermöglicht.

Dem Übergang zur vorh. Bebauung und zum Ortsrand wird durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Während für die sieben zentralen Parzellen Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (II) zulässig sind, werden für alle anderen Parzellen als Höchstgrenze Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (E + D) festgesetzt.

Die unterschiedlichen Firstrichtungen verhindern darüberhinaus eine zu strenge Grenze zwischen Bebauung und umgehender Landschaft.

Die Gemeinde behält sich zur Vermeidung einer in der vorliegenden Ortsrandlage unerwünschten, zu dichten Bebauung in Form von Mehrfamilienwohnhäusern die Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten in den Grundstückskaufverträgen vor. Die Zahl der Wohneinheiten soll dabei auf maximal drei begrenzt werden.

Darüberhinaus werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.



#### 4. Grünordnerische Maßnahmen

##### 4.1 Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderungen des Kleinklimas im gepl. Baugebiet zu einer nachhaltigen Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

Vermeidbare Eingriffe sind grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidliche auszugleichen (Art. 6a, Abs. 1, Satz 1, BayNatSchG).

In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Art. 6a, Abs. 3, BayNatSchG).

Art und Umfang der vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen regelt der integrierte Grünordnungsplan.

##### 4.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur erforderlichen Randeingrünung des Baugebietes sind an mehreren Stellen kleinere Freiflächen vorgesehen, um einen möglichst abwechslungsreichen, vielgestalteten Ortsrand zu erhalten.

Die Flächen werden z.T. mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in Gruppen bepflanzt, z.T. sind sie als extensive Wiesen mit Obstbäumen vorgesehen. Die Erreichbarkeit sämtlicher Grünflächen über öffentliche Wege für Pflegearbeiten ist gewährleistet.

Durch beidseitige Grünstreifen und die Pflanzung von vier Eichen wird eine gewisse Torwirkung an der Baugebietzufahrt erzielt.

Der weitere Verlauf der Erschließungsstraße wird durch einseitige Baumreihen in einem 2,5 m breiten unversiegeltem Mehrzweckstreifen abwechselnd auf beiden Straßenseiten geprägt.

Die Zufahrten zu den drei Wohnhöfen sind durch jeweils unterschiedliche Baumarten charakterisiert, die Mitten der Wendeflächen werden mit je einem großkronigen Baum (Linde oder Kastanie) überstellt.

Die fußläufige Querverbindung schließlich wird wiederum durch einheitliche Verwendung einer Baumart (Vogelkirsche) hervorgehoben.

Insgesamt werden so positive ästhetische-optische (Gliederung, Raumbildung, Beschattung) und ökologische Wirkungen (Sauerstoffbildung, Lebensraum-Neuschaffung) miteinander kombiniert.



#### 4.3 Private grünordnerische Maßnahmen

Die Gemeinde Hunderdorf hat sich durch Gemeinderatsbeschuß zur Teilnahme an der vom Landkreis aufgestellten Broschüre zur ökologisch orientierten Hausgartengestaltung entschieden.

Im Teil "Festsetzungen" werden daher bis auf zwei mit ökologischen oder landschaftsplanerisch begründeten Ausnahmen (Obst- und Hausbaumpflanzungen, Gestaltung privater Stellplätze) keine weiteren Details vorgegeben.

### 5. Ver- und Entsorgung

#### 5.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist sichergestellt durch Anschlußmöglichkeit an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Bogenbachtalgruppe.

#### 5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserableitung

Bedingt durch die teilweise Lage des Baugebietes in der weiteren Wasserschutzzone wird von der ursprünglich geplanten Ableitung anfallenden Oberflächenwassers über Absetzmulden und oberflächlich entlang des Weges zum Wasserwerk und weiter zum Bogenbach Abstand genommen.

Erforderlich ist innerhalb der Schutzzone auch eine Erfassung des Oberflächenwassers in - ggf. druckgeprüften oder doppelwandigen - Kanalrohren.

Vom mit einer Bestandsaufnahme des Kanalnetzes beauftragten Ingenieurbüro Sehlhoff wurden bereits derzeitige Belastungsgrade der Kanalstränge entlang des Lindfelder Weges zwischen 100 und 150% berechnet, was aber offensichtlich bisher noch keine Schwierigkeiten im Betrieb mit sich brachte.

Für den Fall einer Entsorgung des Baugebietes im Mischsystem ergäben sich rechnerisch Belastungsgrade von 180-200%. Um weiterhin den Schutz der Anlieger vor unzumutbaren Überstauhäufigkeiten zu gewährleisten, wird vom IB Sehlhoff von einer Erschließung im Mischsystem abgeraten.

Der Regenwasseranteil des daher vorzuziehenden Trennsystems sollte dabei - außerhalb der Wasserschutzzone - in einem früher vorhandenem und wieder herzustellenden offenen Wiesengraben innerhalb des Grünstreifens entlang des Lindfelder Weges bis zum Bogenbach abgeleitet werden. Schmutzwasser kann über die vorhandene Mischwasserleitung der kommunalen, mechanisch-biologischen Kläranlage Hunderdorf (4500 EGW) zugeführt werden.



### 5.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung wäre durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) gewährleistet.

Auf Grund der Lage des gesamten Baugebietes im Bereich der weiteren Schutzzone einer Trinkwassergewinnungsanlage und der damit verbundenen erhöhten Grundwassergefährdung bei Heizölaufstritten aus privaten Öltanks wurde als alternatives, dezentrales Energieversorgungssystem die Wirtschaftlichkeit eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) für Strom-, Brauch- und Heizwassererzeugung geprüft.

Ein eigens erstelltes Gutachten der OBAG vom 24.07.92 kam zu dem Ergebnis, daß die Versorgung des Neubaugebietes durch eine BHKW-Anlage in Verbindung mit einem Nahwärmenetz trotz unbestrittener energetischer und ökologischer Vorteile in finanzieller Hinsicht unwirtschaftlich wäre.

Die letztendliche Entscheidung über die Frage der Energieversorgung behielt sich der Gemeinderat jedoch noch einer weiteren Prüfung des Gutachtens vor.

### 5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).



## 6. Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca-Angaben, halbgraphisch mittels Polarplanimeter aus Plan 1 : 1.000 ermittelt.

### 6.1 Öffentliche Flächen

6.1.1	Straßenverkehrsflächen (bituminös bef.)	0,227 ha	=	7,8 %
6.1.2	Mehrzweckstreifen und gegenüberliegende Randstreifen, Innenflächen der Wendehammer (Rasenfugenpflaster, Schotterrassen)	0,149 ha	=	5,1 %
6.1.3	Fußwege (wassergebundene Decke)	0,040 ha	=	1,4 %
6.1.4	Grünflächen (Wiesenflächen mit gruppenweisen Gehölzpflanzungen)	0,256 ha	=	8,8 %
6.1.5	Feldweg im NW	0,050 ha	=	1,7 %
6.1.6	Anwandweg im SW	0,045 ha	=	1,6 %
6.1.7	Wiesenstreifen entlang des Weges zum Wasserwerk	0,033 ha	=	1,1 %

### 6.2 Private Flächen

6.2.1	Nettobauland	2,110 ha	72,5 %
-------	--------------	----------	--------

Vorläufige Parzellengrößen (ca.-Angaben, durchschnittliche Parzellengröße ca. 680 qm):

Nr. 1	730 m <sup>2</sup>	Nr. 11	650 m <sup>2</sup>	Nr. 21	640 m <sup>2</sup>
Nr. 2	750 m <sup>2</sup>	Nr. 12	710 m <sup>2</sup>	Nr. 22	610 m <sup>2</sup>
Nr. 3	710 m <sup>2</sup>	Nr. 13	740 m <sup>2</sup>	Nr. 23	680 m <sup>2</sup>
Nr. 4	790 m <sup>2</sup>	Nr. 14	710 m <sup>2</sup>	Nr. 24	650 m <sup>2</sup>
Nr. 5	640 m <sup>2</sup>	Nr. 15	640 m <sup>2</sup>	Nr. 25	620 m <sup>2</sup>
Nr. 6	660 m <sup>2</sup>	Nr. 16	700 m <sup>2</sup>	Nr. 26	710 m <sup>2</sup>
Nr. 7	760 m <sup>2</sup>	Nr. 17	640 m <sup>2</sup>	Nr. 27	730 m <sup>2</sup>
Nr. 8	560 m <sup>2</sup>	Nr. 18	690 m <sup>2</sup>	Nr. 28	590 m <sup>2</sup>
Nr. 9	640 m <sup>2</sup>	Nr. 19	800 m <sup>2</sup>	Nr. 29	560 m <sup>2</sup>
Nr. 10	690 m <sup>2</sup>	Nr. 20	730 m <sup>2</sup>	Nr. 30	680 m <sup>2</sup>
				Nr. 31	690 m <sup>2</sup>

### 6.3 Gesamtfläche Geltungsbereich:

2,91 ha = 100,0%



## 7. Kostenschätzung öffentlicher Maßnahmen

Alle Angaben sind ca.-Werte, Preisstand Frühjahr 1992

### 7.1 Erschließungsmaßnahmen i.e.S.

7.1.1	Grunderwerb	5.110 qm á 35,--	178.850,--DM
7.1.2	Vermessung und Vermarkung	pauschal	15.000,--DM
7.1.3	Erstellen der Fahrbahnen und der Wendeflächen	2.270 qm á 130,--	295.100,--DM
7.1.4	Herstellen der Mehrzweckstreifen, der Schotterstreifen und des Feldweges	1.990 qm á 70,--	139.300,--DM
7.1.5	Herstellen der wassergeb. Gehwege	400 qm á 20,--	8.000,--DM
7.1.6	Wasserversorgung Hauptzuleitung	430 lfdm á 150,--	64.500,--DM
	Parzellenanschlüsse	31 Stck. á 600,--	18.600,--DM
7.1.7	Abwasserentsorgung Schmutzwasserhauptkanal	430 lfdm á 260,--	111.800,--DM
	Parzellenanschlüsse	31 Stck. á 1.200,--	37.200,--DM
7.1.8	Oberflächenwasserentsorgung Hauptkanal	430 lfdm á 200,--	86.000,--DM
	Parzellenanschlüsse	31 Stck. á 800,--	24.800,--DM
7.1.9	Beleuchtungskörper incl. Anschluß	20 Stck. á 2.500,--	50.000,--DM
7.1.10	Sonstiges, Hydranten u.ä.	pauschal	15.000,--DM
7.1.11	Planung und Bauleitung (10 % aus 7.1.3 mit 7.1.10)	850.300,--	85.030,--DM
7.1.12	Umsatzsteuer (z.Zt.14 % aus 7.1.3 mit 7.1.11)	935.330,--	130.950,--DM
<b>Zwischensumme Erschließungsmaßnahmen</b>			<b>ca. 1.260.130,--DM</b>



## 7.2 Öffentliche Grünflächen

7.2.1	Grunderwerb	2.890qm á 35,--	101.150,--DM
7.2.2	Vermessung und Vermarkung	pauschal	5.000,--DM
7.2.3	Großkronige Bäume incl. Pflanzarbeit und 2-jähr. Pflege	ca. 37 Stck á 500,--	18.500,--DM
7.2.4	Kleinkronige Bäume incl. Pflanzarbeit und 2-jähr. Pflege	ca. 10 Stck á 400,--	4.000,--DM
7.2.5	Obstbäume incl. Pflanzarbeit und 2-jähr. Pflege	20 Stck á 100,--	2.000,--DM
7.2.6	Gehölzpflanzungen incl. Pflanzarbeit und 2-jähr. Pflege	ca. 300 qm á 15,--	4.500,--DM
7.2.7	Wieseneinsaat	ca. 3.020qm á 5,--	15.100,--DM
7.2.8	Planung und Bauleitung (10% aus 7.2.3 mit 7.2.7)	44.100,--	4.410,--DM
7.2.9	Umsatzsteuer (z.Zt. 14% aus 7.2.3 mit 7.2.8)	48.510,--	6.790,--DM
Zwischensumme Öffentliche Grünflächen			<u>161.450,--DM</u>
Buttogesamtsumme			<u>1.421.580,--DM</u>

Bei einer als Nettobauland zu veräußernden Fläche von insgesamt ca. 21.100 m<sup>2</sup> ergibt sich nach Abzug des 10 %igen Gemeindeanteils ein durchschnittlicher vorläufiger Erschließungsaufwand von ca. 60,64 DM/m<sup>2</sup>.

Nicht berücksichtigt sind die für eine Verkabelung des Gesamtgebietes anfallenden Kosten.



8. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Ortsplanungsstelle für Niederbayern, Landshut
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (4-fach)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Telekom
6. Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Postdienst
7. Vermessungsamt Straubing
8. OBAG - Hauptstelle, Landshut
9. Amt für Landwirtschaft, Straubing
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen, Straubing
12. Flurbereinigungsdirektion, Landau a.d. Isar
13. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
14. Zweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe, Sitz Hunderdorf
15. Staatl. Bayer. Fortstamt, Mitterfels
16. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Zweigstelle Landshut
17. Bezirksfinanzdirektion, Landshut
18. Oberfinanzdirektion München - Bundesvermögensabteilung
19. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Theresienstr. 21  
8000 München 2
20. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kirchenstr. 8  
8543 Hilpoltstein



BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

HOCHFELD SÜD - BA III"

Gemeinde Hunderdorf  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg. Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Fassung vom 21.05.1992  
Geändert auf Grund Gemeinderatbeschuß vom 24.09.1992

Aufgestellt:

Architekturbüro Walter Hornberger  
Stadtplatz 22, 8443 Bogen

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Bahnhofsstraße 1  
8443 Bogen  
Tel. 09422/5477, Fax 5256

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt

Planungsträger:

Gemeinde Hunderdorf

Sollacher Str.4  
8447 Hunderdorf  
Tel. 09422/911, Fax 5448

.....  
Gerd Peschke  
1. Bürgermeister







N O R D  
MASSTAB 1:1000

PLANUNTERLAGEN:

Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahre \_\_\_\_\_  
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

HÖHENSCHICHTLINIEN:

vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichn. interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:

Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsechtungstechnischen Einrichtungen erfolgte am \_\_\_\_\_ (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.  
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

24.09.92	GEMEINDERATSBESCHL.	HÜ
21.05.92	BILLIGUNGSBESCHLUSS	HÜ
Geä.	Anlaß	von
Gepr.	13.01.1992	ES
Gez.	13.01.1992	HÜ

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WA HOCHFELD SÜD - BA III

STADT/M./GEMEINDE: HUNDERDORF  
LANDKREIS: STRAUBING - BOGEN  
REG.- BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUSLEGUNG

Der Gemeinderat hat in den Sitzungen v. 4.7.91 u. 13.1.92 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 05.06.92 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.05.92 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 WoBauErtG in der Zeit vom 01.12.92 bis 16.12.92 öffentlich ausgelegt.



HUNDERDORF, den 10.8. FEB. 1993 *Peschke*  
(Bürgermeister)

2. SATZUNG

Die Stadt/Markt/Gemeinde HUNDERDORF hat mit Beschluß des Stadt-/Markt-/Gemeinderates vom 21.01.93 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 24.09.92 als Satzung beschlossen.



HUNDERDORF, den 10.8. FEB. 1993 *Peschke*  
(Bürgermeister)

3. ANZEIGE

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wurde dem Landratsamt STRAUBING - BOGEN mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden laut Schreiben des Landratsamtes vom 22.3.93 Az./Nr. 44-610 nicht geltend gemacht.

STRAUBING, den 22.3.93 *Peschke*  
(Landratsamt)

4. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wird hiermit nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB ausgefertigt.



Hunderdorf, den 17. Aug. 1993 *Peschke*  
(Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN

Die Stadt/M./Gemeinde Hunderdorf hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs- u. Grünordnungsplan mit Begründung gem. § 12 BauGB in Kraft.



Hunderdorf, den 17. Aug. 1993 *Peschke*  
(Bürgermeister)

AUFGESTELLT:

Architekturbüro Walter Hornberger  
Stadtplatz 22, 8443 Bogen

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Gerald Eska, Landschaftsarchitekt  
Bahnhofstrasse 1, 8443 Bogen

*Peschke*  
1. Bürgermeister



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGS-  
PLAN NACH § 9 BAUGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6 bei E + D  
0,8 bei II

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zulässig ist eine Traufhöhe über gewachsenem Gelände bis 4,5m bei E + D; bis 6 m bei II.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen.

Die straßenbegleitenden Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten (s. Anlage 5.1 - Schnitt).

Von der Wasserhauptleitung parallel zum Weg zum Wasserwerk wird ein Schutzstreifen von 2 x 3 m festgesetzt, der von Baumpflanzungen freizuhalten ist.



## 1.7 Wasserwirtschaftliche Auflagen

Aufgrund der überwiegenden Lage des Baugebietes in der weiteren Wasserschutzzone der Wasserversorgung des Zweckverbandes Bogenbachtalgruppe sind folgende Schutzvorkehrungen erforderlich.

- 1.7.1 Bau und regelmäßige Überwachung von Behältern zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl EL) nach den jeweiligen Bestimmungen für Wasserschutzgebiete.
- 1.7.2 Bau der Entwässerungskanäle und Hausanschlußleitungen mit druckgeprüften Rohren bzw. als Doppelrohrsystem; regelmäßige Druckprüfungen nach DIN 4033 alle 5 Jahre.
- 1.7.3 Straßenbaumaßnahmen nach den "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen in Wassergewinnungsgebieten" (RiStWag).

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Dachform: Zulässig sind Satteldächer. Flachdächer, auch bei Garagen und der Trafostation, sind mit Ausnahme begrünter Flachdächer unzulässig.
- 2.1.2 Dachneigung: 30° bis 35°
- 2.1.3 Dachdeckung: Ziegel- oder Betonpfannen, Farbe rot; Zulässig sind Solarzellen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen bei gleicher Neigung wie die Dachfläche; Extensive Dachbegrünungen
- 2.1.4 Dachgauben: Zulässig sind stehende, Schlepp- oder Tonnengauben, max. 2 pro Dachseite, zusammen bis zu einem Drittel der Dachlänge. Anordnung in der unteren Dachhälfte. Unzulässig ist die gleichzeitige Anordnung von Dachgauben und Dachfenstern auf einer Dachseite. Die Vorderansichtsfläche je Dachgaube darf 2,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.1.5 Traufüberstand und Ortgang: mind. 0,50 m
- 2.1.6 Kniestock: bei E + D max. 1,20m, ab OK RFB bis UK Dachkonstruktion bei II nicht zulässig
- 2.1.7 Gebäudesockel: max. 0,20 m über gewachsenem Gelände am höchsten überbauten Punkt



2.1.8 Fassadengestaltung:

Die Außenflächen sind mit Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Holzverschalungen ohne deckende Farbzusätze, Glasanbauten zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind zulässig. Unzulässig sind Waschbetonplatten, Glasbausteine, Asbestzementwerkstoffe, Klinker, reflektierende Metallverkleidungen.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze

- 2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Form und Gestaltung anzupassen. Begrünte Flachdachgaragen sind zulässig.
- 2.2.2 Bei zeitlich versetzter Errichtung von unmittelbar aneinander gebauten Garagen entlang gemeinsamer Grenzen ist die zweite an die erste in Höhe, Form und Dachneigung anzupassen.
- 2.2.3 Vor jeder Garage ist ein Stauraum mit 5 m Tiefe auf dem Grundstück anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf. Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze ebenfalls nicht eingezäunt werden.
- 2.2.4 Je Wohneinheit sind mindestens eine Garage mit vorgelagertem Stauraum oder ersatzweise 1,5 Stellplätze in den Bauvorlagen nachzuweisen.
- 2.2.5 Stauraum- und Stellplatzflächen sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

2.3 Einfriedungen:

- 2.3.1 Straßenseitig und zu den öffentlichen Fußwegen hin: max. 1,20m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine "Jäger"zäune).
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune und verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.3.3 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen. Private durchlaufende Betonsockel sind daher nicht nötig und werden im gesamten Baugebiet (auch zwischen den Bauparzellen) auch aus gestalterischen Gründen als unzulässig festgesetzt.



## 2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Private Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 40 cm ab derzeitigem Gelände zulässig. In einem mindestens 2 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes). Die Ausbildung jeglicher Stützmauern ist unzulässig.

## 2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege

- 2.5.1 Die bogenförmige 3,50 m breite Haupterschließungsstraße und die Wendeflächen sind entsprechend den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu befestigen.
- 2.5.2 Der 2,50 m breite Mehrzweckstreifen und der jeweils gegenüberliegende 1 m breite Sicherheitsstreifen ist wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm) oder mit Schotterrasen auszubilden. Die Streifen sind höhengleich mit der Fahrbahn herzustellen, um als Ausweichflächen dienen zu können.
- 2.5.3 Sämtliche Fußwege sind in wassergebundener Bauweise auszubilden.

## 3. Festsetzungen zur Grünordnung

### 3.1 Öffentliche Grünflächen

#### 3.1.1 Umsetzung

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.

#### 3.1.2 Liste zu verwendender Einzelbäume

s. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 3.1.3 Liste zu verwendender Obstbäume

Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour  
Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle



Zwetschgen: Hauszwetschge  
Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger,  
Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche  
Walnuß: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

### 3.1.4 Seitliche Gehölzpflanzungen

Pflanzgrößen: Sträucher 2xv, o.B., 60 - 100cm  
Heister 2xv, o.B. (z.T. m.B.), 150 - 200cm

Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu je 5-7 Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut; Pflanzabstand ca. 1,20 x 1,20m

Gesamtpflanzflächen ca. 400m<sup>2</sup>: 1,20 x 1,20m = ca. 300 Stck.

Acer campestre	Hei.	Feldahorn
Alnus glutinosa	Hei., ggf. im Bereich von Absetzmulden	Schwarzerle
Betula pendula	Hei.	Sandbirke
Carpinus betulus	Hei.	Hainbuche
Corylus avellana	Str.	Haselnuß
Crataegus monogyna	Str.	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Str.	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Str., ggf. im Bereich von Absetzmulden	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Hei.	Gem. Esche
Lonicera xylosteum	Str.	Gem. Hecken- kirsche
Prunus spinosa	Str.	Schlehe
Prunus avium	Hei.	Vogelkirsche
Quercus robur	Hei.	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Str.	Kreuzdorn
Rosa canina s.S.	Str.	Hundsrose
Salix cinerea	Str. } ggf. im Be-	Grauweide
Salix nigricans	Str. } reich von Ab-	Schwarzweide
Salix viminalis	Str. } setzmulden	Korbweide
Sambucus nigra	Str.	Schw. Holunder
Sorbus aucuparia	Hei.	Gem. Eberesche
Ulmus minor	Hei.	Feldulme
Viburnum opulus	Str.	Wasserschneeball

### 3.1.5 Sicherung der Baumstandorte

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen im Mehrzweckstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o.ä.)



### 3.1.6 Wiesenflächen

Sämtliche Wiesenflächen sind durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr als extensive Flächen zu erhalten. Erforderliche kleinflächige Neuansaat sind mit standortangepaßtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Jegliche Behandlung mit Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

### 3.2 Private Grünflächen

- 3.2.1 Je Parzelle sind mind. 2 Laub- oder Obstbaum-Hochstämme (!) als Hausbäume zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer innerer Durchgrünung zu erzielen.
- 3.2.2 Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten wird jedem Bauwerber von der Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre ausgehändigt.

## 4. Hinweise

### 4.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Bürger im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben ausgehende Geruchs-, Staub- und Geräusentwicklungen tolerieren.

### 4.2 Stellflächen für Abfallbehälter

Ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter auch für die gepl. Einführung getrennter Restmüllerefassungen (z.B. organische Abfälle) sind auf den Privatparzellen vorzusehen.

### 4.3 Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

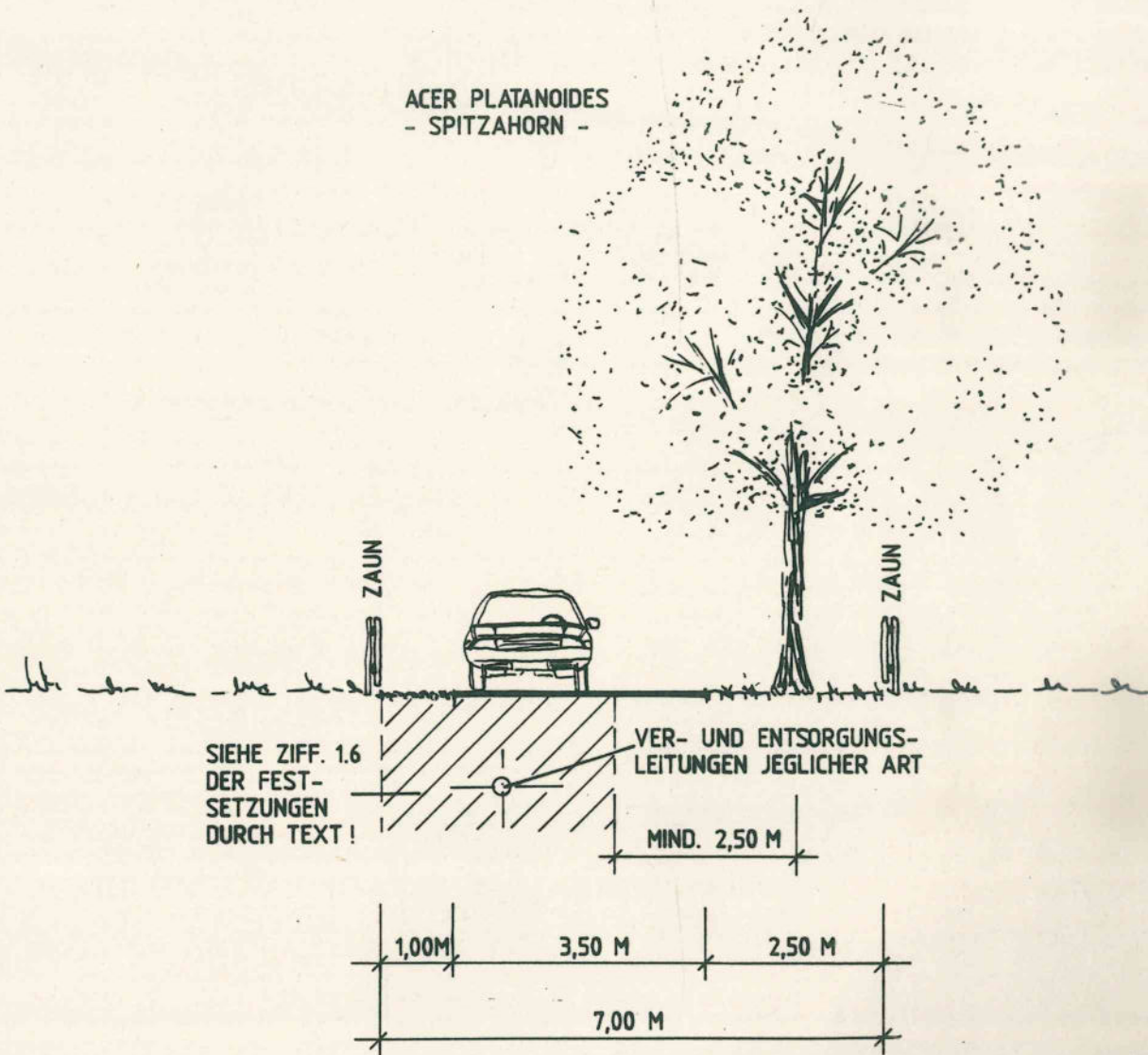
### 4.4 Immissionen vom Wasserwerk

Die Bauwerber müssen betriebsbedingte Lärmimmissionen vom Wasserwerk (Stromaggregat, Kompressoren) tolerieren.



**5. Anlagen**

**5.1 Schnitt - Erschließungsstraße M = 1:100**



PRIVATE GRUNDSTÜCKSPAR-  
ZELLE

ÖFFENTL. RAND-  
BZW. AUS-  
WEICH-  
STREIFEN  
BEFESTI-  
GUNG WIE  
MEHRZWECK-  
STREIFEN

ERSCHLISSUNGS-  
STRASSE  
WASSERUNDURCH-  
LÄSSIG BEFESTIGT  
NACH R I S T W A G

ÖFFENTL. MEHR-  
ZWECKSTREIFEN  
MIT EINZEL-  
BAUMPFLANZUNG  
- WEITFUGIG  
VERLEGTES,  
GROSSFORMA-  
TIGES PFLASTER  
MIT RASENFU-  
GEN BZW.  
SCHOTTERRASEN

PRIVATE GRUNDSTÜCKS-  
PARZELLE



# Hunderdorf



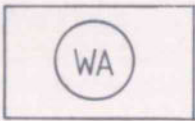
ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
M 1:5 000





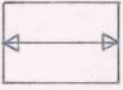





# A. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN- ZEICHEN


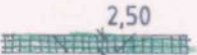


## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - BAUWEISE

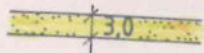
- 2.1  GEPLANTE GEBÄUDE -ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS (HÖCHSTGRENZE)
- 2.2  -ZWEI VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- 2.3  VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE
- 2.4 GFZ, GRZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ): 0,6 BEI E+D, 0,8 BEI II  
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) : 0,4
- 2.5  OFFENE BAUWEISE
- 2.6  BAUGRENZEN
- 2.7  IM GESAMTEN BAUGEBIET SIND NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

## 3. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

- 3.1  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT WASSERUNDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG, BITUMINÖSE DECKEN IM HEISSEINBAU ODER ANDERE ZULÄSSIGE BELÄGE NACH RI ST WAG.
- 3.2  ÖFFENTLICHE MEHRZWECKSTREIFEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN, SCHOTTERRASEN O.Ä.)
- 3.3  ÖFFENTLICHE RAND- BZW. AUSWEICHSTREIFEN; BELAG WIE ZIFF. 3.2
- 3.4  ÖFFENTLICHE FUSSWEGE, MIT WASSERGEBUNDENER DECKE



3.5  4,50

3.6  3,0

3.7 

ÖFFENTLICHER FELDWEG, SCHOTTER- / KIESEDECKE

ÖFFENTL. ANWAND- UND PFLEGEWEG ALS WIESENSTREIFEN, GGF. SCHOTTER-  
DECKE

PRIVATE STELLPLÄTZE, EINZÄUNUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM  
NICHT ZULÄSSIG (STAUHAUM)

PRIVATE GARAGEN

ZUR MINDESTANZAHL S. ZIFF. 2.2.5 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 4. GRÜNFLÄCHEN

4.1 

ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG VON STANDORT UND ART  
(ÖFFENTLICH)

C = CARPINUS BETULUS	H 3 x v. m.B.	14 - 16	- HAINBUCH
P = PRUNUS AVIUM	H 3 x v. o.B.	14 - 16	- VOGELKIRSCH
S = SORBUS AUCUPARIA	H 3 x v. o.B.	14 - 16	- EBERESCH
A = ACER PLATANOIDES	H 3 x v. o.B.	16 - 18	- SPITZAHORN
Q = QUERCUS ROBUR	H 3 x v. m.B.	16 - 18	- STIELEICH
T/K = TILIA CORDATA/ AESULUS HIPPOCASTANUM	H 3 x v. o.B.	18 - 20	- WINTERLINDE / KASTANIE

O = OBSTBAUM H 3 x v. o.B./m.B. mind. 14 - 16

4.2 

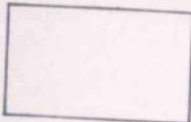
GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNGEN (ÖFFENTLICH)

4.3 

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT EXTENSIVER WIESENNUTZUNG

4.4 

ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG; ARTEN GEM.  
AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (PRIVAT)

4.5 

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (HAUSGÄRTEN)

#### 5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1 

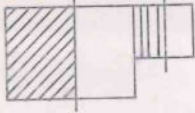
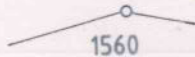
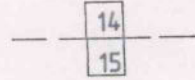
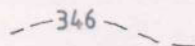
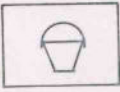
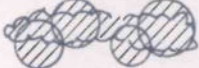

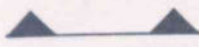


RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

5.2 

WASSERHAUPTLEITUNG DN 200 PVC  
MIT STEUERKABEL UND SCHUTZZONE 2 x 3,0 M



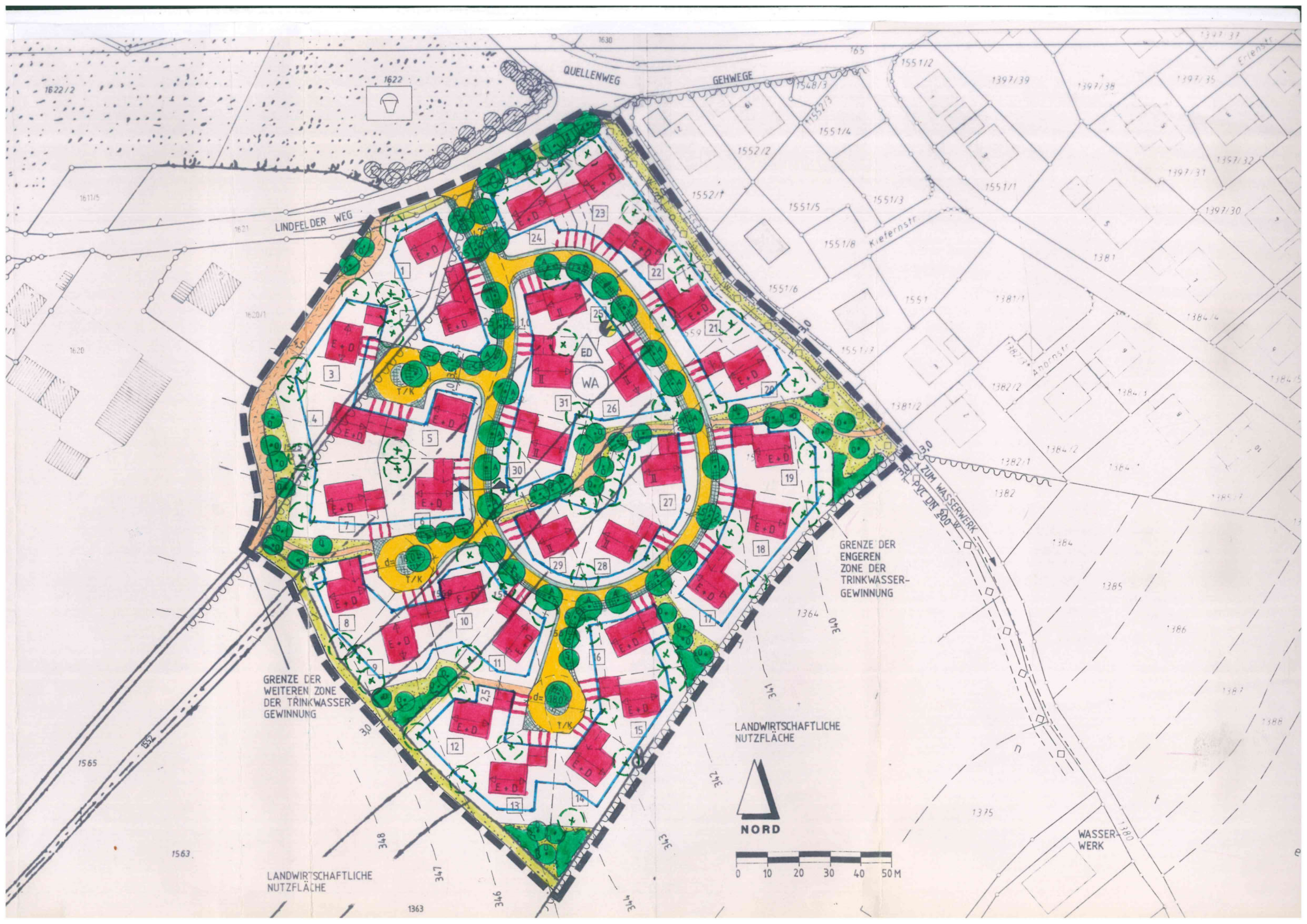
## 6. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 6.1  GEBÄUBEBESTAND; WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
- 6.2  FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN
- 6.3  GEPL. GRUNDSTÜCKSEINTEILUNG MIT PARZELLENUMMER
- 6.4  HÖHENLINIEN (M. Ü. NN)
- 6.5  VORH. KINDERSPIELPLATZ
- 6.6  GEHÖLZBESTAND; VORH. RANDBEPLANZUNG DES KINDERSPIELPLATZES
- 6.7  VORGESCHLAGENE FIRSTRICHTUNG DER NEBENGEBÄUDE (GARAGEN)
- 6.8  REGELQUERSCHNITTE SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 6.9  GEPL. STANDORT DER ERFORDERLICHEN TRAFOSTATION
- 6.10  ENGERE BZW. WEITERE ZONE DER TRINKWASSERGEWINNUNGSANLAGE

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

S. EIGENES GEHEFT !





1622/2



QUELLENWEG

GEHWEGE

LINDFELDER WEG

Kiefernstr.

Ahornstr.

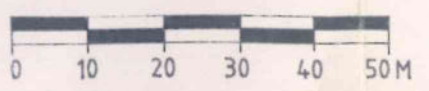
ZUM WASSERWERK

GRENZE DER WEITEREN ZONE DER TRINKWASSER-GEWINNUNG

GRENZE DER ENGEREN ZONE DER TRINKWASSER-GEWINNUNG

LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE

LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE



WASSERWERK