



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3  
GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6
- 3. Bauweise/ Baugrenzen**
- ☒ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
--- Baugrenze
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf**
- 🏠 Spielplatz
- 5. Verkehrsflächen**
- 🚶 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün  
🚲 öffentlicher Geh- und Radweg  
— Straßenbegrenzungslinie  
- - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. Grünflächen**
- 🌳 Baum Bestand  
🌱 Baum zu pflanzen  
🌿 öffentliche Grünfläche  
□ Fläche zum Anpflanzen gemäß Planeinschrieb

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**

- ☒ Umgrenzung für Flächen für die Regenrückhaltung gemäß Planeinschrieb

**8. Sonstige Planzeichen**

- ☒ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
☒ Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.  
☒ temporäre Kehre mit wassergebundener Befestigung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVVO
- 2. Abstandsflächen**
- Die Abstandsregelung der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.
- 3. Baugestaltung**
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach  
Dachneigung: Satteldach, Walmdach: 24° - 35° bei Haustyp I, 18°-28° bei Haustyp II; Pultdach: 6° - 26°  
Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Farben; Blechdeckung bei untergeordneten Bauteilen zulässig; Bei Flachdächern sind Folien- oder Blechdeckungen zulässig.  
Dachgaube: Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m² sind zulässig.  
Wandhöhe: maximal, traufseitig gemessen Als Wandhöhe gilt das Maß vom bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Haustyp I: max. 4,75 m  
Haustyp II: max. 6,75 m
- 3. Baugestaltung Nebengebäude**
- Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.
- 4. Auffüllungen und Abgrabungen**
- Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge zu Höhe) einhalten. In einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen nicht zulässig.

- 5. Stellplätze / Garagenvorplätze**
- Je Baueinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Zufahrten zu Garagen und Kfz-Stellplätzen sowie offene Stellplätze und Wege sind in ihrer gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung auszuführen. Der Kfz-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 6. Grünordnung**
- 6.1 Pflanzenstandards:  
Pflanzgrößen:  
Bäume: H 3x 18/18; Pflanzung in mindestens 10 m² offenen Boden.;  
Sträucher: Str 2x 60-100; Je festgesetztem Baum nach 6.4 sind im Wurzelraum mindestens 10 m² offene Bodenoberfläche und 16 m² durchwurzelbarer Boden vorzusehen.  
Im Straßen- und Stellplatzbereich sind Bäume in geeigneter Weise gegen Anfahren zu schützen.  
6.2 Flächen zum Anpflanzen:  
Darin sind bei Planeinschrieb:  
a) "Gehölzgruppen" je angefangene 200 m² ungrenzter Fläche mindestens 2 Laubbäume in Hochstammqualität sowie 13 Heister und 30 Sträucher zu pflanzen.  
b) "2 Bäume je Baugrundstück" je Baugrundstück mindestens zwei Laubbäume in Hochstammqualität oder bei Obst auch als Halbstamm sowie 10 Sträucher zu pflanzen;  
c) "2 Bäume + 10 Sträucher je Baugrundstück" je Baugrundstück mindestens zwei Laubbäume in Hochstammqualität oder bei Obst auch als Halbstamm sowie 10 Sträucher zu pflanzen;  
d) "Wiese" eine extensive Wiesenfläche herzustellen und zu unterhalten bis zu einer räumlichen Erweiterung des Baugbietes.  
6.3 Ausschluss von Bepflanzungen  
Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Außerhalb der Einfriedung dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche keine Gehölze auf den Baugrundstücken gepflanzt werden.  
6.4 In Grünflächen und Verkehrsflächen sind die durch planzeichnerischen Hinweis dargestellten Bäume unter Beibehaltung der Stückzahl und der prinzipiellen Anordnung als Hochstämme zu pflanzen.  
6.5 Abstände Bäume - Leitungen  
Neu zu verlegende unterirdische Leitungen dürfen nur mindestens 2,5 m Abstand zu lagemäßig festgesetzten Bäumen verlegt werden. Baumfaltungen müssen mindestens 2,5 m Abstand zu bestehenden unterirdischen Leitungen halten; ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.  
6.6 Ausgleichsmaßnahmen  
Aus dem gemeindlichen Ökoto 05 (Wiese südlich Ehren) Flur Nr. 265, Gemarkung Galshausen sind Maßnahmen im Umfang von 0,5 ha den Eingriffen durch Vorhaben und Erschließung aus diesem Bebauungsplan zugeordnet.
- 7. Einfriedungen**
- Als Einfriedungen sind Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungswänden sind an den Parzellenaussengrenzen nicht zulässig.
- 8. Freiflächengestaltungsplan**
- Die Gestaltung der unbestaubten privaten Grundstücksflächen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.  
Bei der Pflanzung sollen aus ökologischen Erwägungen vorzugsweise auf standortgerechte und vornehmlich heimische Arten zurückgegriffen werden.
- 9. Niederschlagswasser**
- Das anfallende Oberflächenwasser ist über Rückhalte- und Sickeranlagen auf dem privaten Grundstück zu versickern. Der öffentlichen Niederschlagswasserleitung darf lediglich eine Menge von max. 0,3 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche zugeleitet werden. Für die Behältergröße gilt: mindestens 0,4 m³ Fassungsvermögen je 100 m² Grundstücksfläche.

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

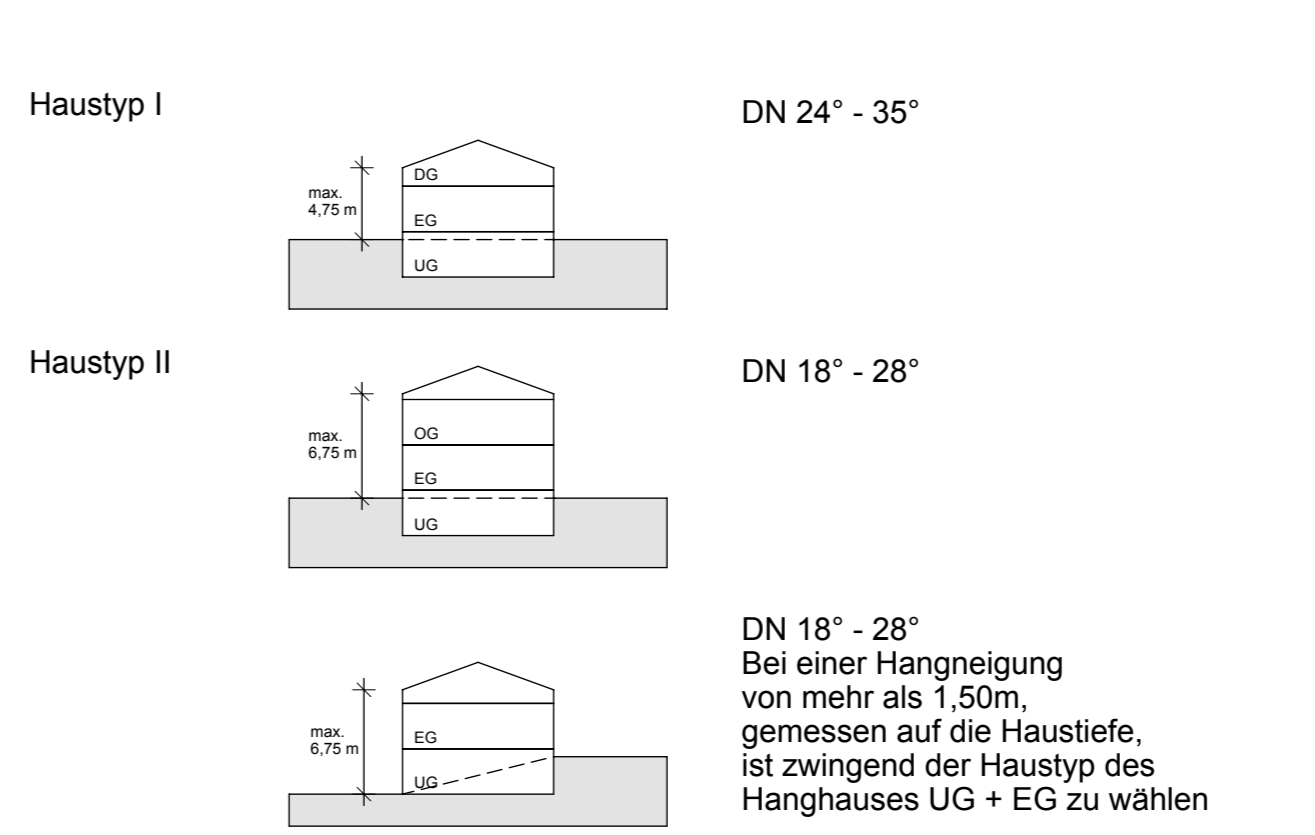
- ☒ bestehende Grundstücksgrenzen
- 7/ Flurnummer
- P3 Parzellennummer
- 591,62 m² Parzellengröße
- 356 Höhengichtlinien
- ☒ bestehenden Gebäude
- ☒ mögliche Anbindung/ Erweiterung
- 🌳 Bäume Bestand
- ☒ Friedhof
- ☒ wassersensibler Bereich - Lintacher Graben

**HINWEISE DURCH TEXT**

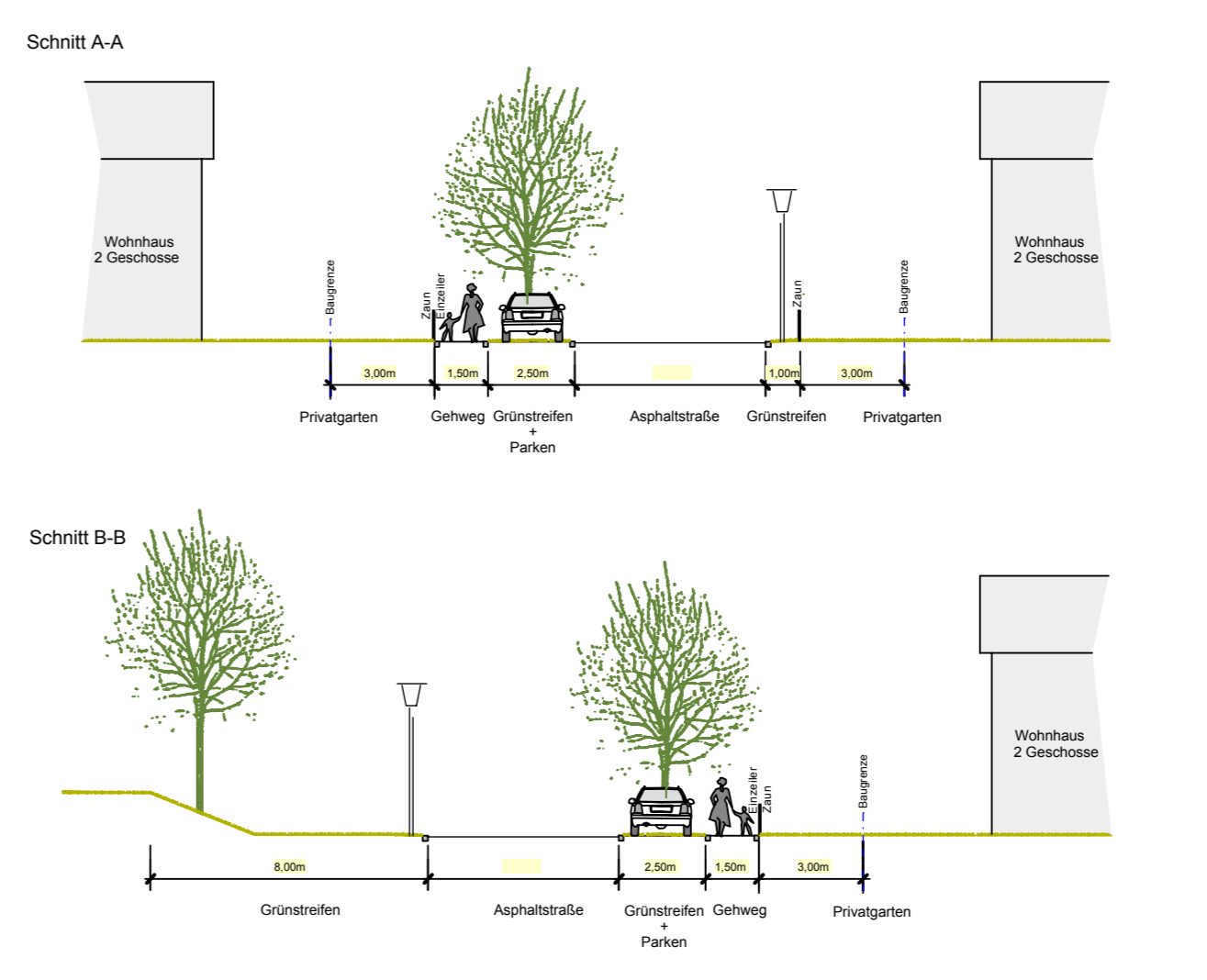
- 1. Archäologie**
- Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 DStG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 2. Altlasten**
- Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Hunderdorf altlastenfrei. Bei Ausbaubearbeitungen ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
- 3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände**
- 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 Baumschnitt- und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsanstalt für Straße- und Verkehrsweisen 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. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
- 5. Mineraldünger und Pestizide/ Streusalz/ ätzenden Streustoffe**
- Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- 6. Straßenbeleuchtung**
- Zur Schonung von Nachflattern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchttyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenen Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.
- 7. Wintergärten**
- Wintergärten sollen nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

- 8. Hang- und Schichtwasser**
- Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Abfluss wild abfließenden 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 meiden.
- 10. Abfallbeseitigung**
- Die Abfallbehältnisse der Parzellen 12 und 13 sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangstraße bereitzustellen.
- 11. 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 abziehlenden Niederschlagswassers erforderlich.
- 12. Wintergärten**
- Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.
- 13. Niederschlagswasser**
- Es wird empfohlen, 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 Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Gemeinde Hunderdorf zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Wassernachspeicherung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht zulässig ist. Die Anlagen dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird hierbe ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) 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.

**REGELQUERSCHNITTE DER HAUSTYPEN**



**SCHEMASCHNITTE WOHNSTRAßEN**



**TEILAUFBEBUNG**



Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Lindfeld II"

**VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.06.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.08.2014 hat in der Zeit vom 04.09.2014 bis 06.10.2014 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 07.08.2014 hat in der Zeit vom 04.09.2014 bis 06.10.2014 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.10.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2015 bis 20.02.2015 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.10.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2015 bis 20.02.2015 öffentlich ausgelegt.
- f) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2016 bis 06.06.2016 erneut beteiligt.
- g) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2016 bis 06.06.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
- h) Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.06.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.06.2016 als Satzung beschlossen.
- Hunderdorf, den.....  
Homberger, 1. Bürgermeister
- i) Ausgefertigt:  
Hunderdorf, den.....  
Homberger, 1. Bürgermeister
- j) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Hunderdorf, den.....  
Homberger, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE HUNDERDORF**  
LKR. STRAUBING-BOGEN



**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "WA HOCHFELD WEST" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Lindfeld II"**

M 1:1000

PLANVERFASSER: <b>HIW</b> HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	G+ZS GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL Landschaftsarchitekten, GdLA Gesellschaftsform GdBR Böhmerwaldstr. 42 84405 Deggendorf Telefon: +49 9911 40 28 Telefax: +49 9911 46 33	DATUM: 06.06.2016	BEARB.: av
--	--	----------------------	---------------