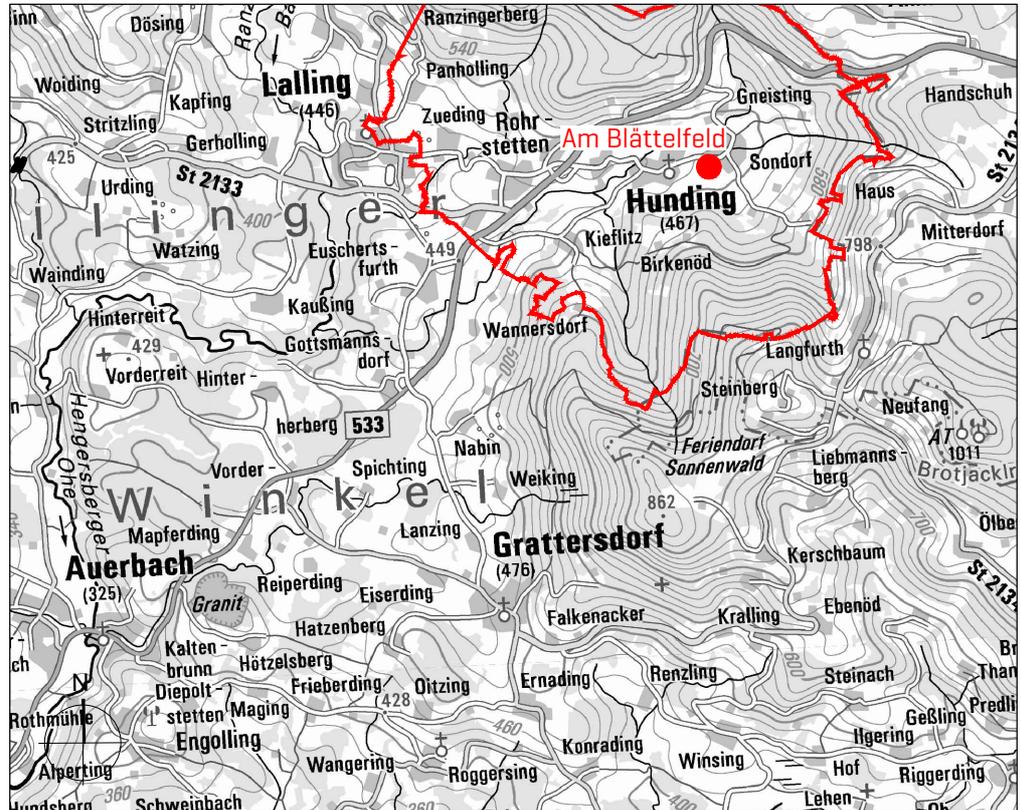


Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Am Blättelfeld"

Gemeinde Hunding
Landkreis Deggendorf
Niederbayern

ÜBERSICHT
M 1:75.000



TRÄGER DER
PLANUNGS-
HOHEIT

Gemeinde Hunding
Hauptstraße 23
94551 Hunding

Tel.: 09904 / 1566
Fax: 09904 / 8467133



www.hunding.de
Email: poststelle@vgem-lalling.bayern.de

Thomas Straßer, Erster Bürgermeister

PLANINHALT

Satzungsfassung

SEIDL & ORTNER Architekten

BÜROGEMEINSCHAFT FÜR
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

JOCHEN **SEIDL** ARCHITEKT
TELEFON 09932.9099753
MAIL js@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de

PLANUNG

PROJ-NR.	630
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	08.02.2024

Andreas Ortner



FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans "WA Am Blättelfeld "

 Abgrenzung zwischen den Bauabschnitten BA1 und BA2

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl GRZ
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,60 festgesetzt.

2.5 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG
Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Wandhöhen ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstr. innerhalb des Geltungsbereiches), gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt traufseitig max. 6,70 m. Bei Pultdächern wird die max. Wandhöhe an der Giebelseite auf 8,70 m begrenzt.

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Bauweise und Abstandsflächen
Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Bei den Parzellen 19, 20, 21 und 22 sind mindestens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, jedoch max. vier Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3 m eine Wandhöhe von 3,5 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuser in Grenznähe gilt das nicht.

3.2  Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO überschritten werden, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegen zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung. An den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen für Parken, Ausweichen, Straßenraumbegrünung, Trassen, Fuß- und Radweg)

5. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

5.1 Dachformen

Zulässig sind Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie Flachdächer mit Dachbegrünung. Zudem sind Pultdächer und gegeneinander geneigte Pultdächer (die breitere Dachhälfte wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt) erlaubt.

Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen ebenfalls als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Hauptgebäudes verlaufen.

5.2 Dachneigungen

Satteldach:	18° bis 32°	Zeltdach:	12° bis 25°
Walmdach:	15° bis 30°	Pultdach:	10° bis 18°

5.3 Dachdeckung

Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten und matten Rot-, Braun- und Grautönen. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig. Zulässig sind zudem nichtspiegelnde Metaldächer (z.B. Stehfalzdeckungen aus beschichtetem Aluminiumblech), Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

5.4 Dachgauben, Quergiebel und Querhäuser

Dachgauben sind auf Dächern mit mindestens 27° Dachneigung zulässig. Pro Dachfläche sind max. zwei Dachgauben zulässig. Die Breite einer Dachgaube darf nicht mehr als 2,5 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen.

Dacheinschnitte sind zulässig, ebenso Quergiebel. Je Gebäude ist nur ein mittlerer¹ Quergiebel erlaubt. Abweichungen bis 1 m zur Mitte sind erlaubt.

Quergiebel und Querhäuser sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge). Der Abstand von den Gebäudeecken muss mind. 2,50 m betragen. Die Tiefe eines Querhauses darf, gemessen vom Haupthaus, maximal bei 2,50 m liegen. Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel bzw. Querhaus (Zwerggiebel) zulässig. Für Quergiebel und Querhäuser ist eine max. Wandhöhe von 6,7 m zulässig. Die Eindeckung der Dachaufbauten hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit beschichteten Aluminiumblechen zu erfolgen.

5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig. Freistehende Anlagen sind nicht erlaubt. Es sind Vorkehrungen zu treffen, damit keine Verkehrsteilnehmer durch die Photovoltaikanlagen geblendet werden (z.B. Verwendung von nicht blendenden Modulen).

5.6 Luftwärmepumpen

Es sind nur Luft-Wärmepumpen zulässig, deren Schalleistungspegel einschließlich eines Zuschlages von 6 dB für Ton- und Informationshaltigkeit maximal LW = 50 dB(A) beträgt. Der Abstand zum nächstmöglichen Immissionsort darf dabei 7 Meter nicht unterschreiten. Als Immissionsort ist dabei bei bereits bebauten Grundstücken das nächstgelegene benachbarte Wohnraumfenster und bei unbebauten Grundstücken ein Abstand auf dem eigenen Grundstück zur Grundstücksgrenze von 4,0 m einzuhalten. Der maximale Schalleistungspegel ist durch das Datenblatt der Luft-Wärmepumpe nachzuweisen.

5.7 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind nicht zulässig. Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszuführen. Fassaden mit Trapezblechverkleidung - selbst bei Nebengebäuden - sind unzulässig.

5.8 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich mit der jeweils zu erst vorhandenen Grenzgarage (First und Traufe durchlaufend) zu errichten. Überdachte Stellplätze sind zulässig.

Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.

1 WE = 2 Stellplätze

2 WE = 3 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Vorplatz von mind. 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Parzellengrenze gerechnet vorzusehen. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Stellplatz.

6. GESTALTUNG

6.1 Garagenzufahrten und Stellplätze

Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen).

6.2 Einfriedungen

Es dürfen sockellose Holz- und Metallzäune an den Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,20 m (Sichtdreiecke sind zu beachten) errichtet werden. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Einfriedungsmauern (z.B. Betonmauer, Gabionenwand u.ä.) sind nicht zulässig. Die Zäune müssen einen Abstand zum Gelände von mind. 0,10 m aufweisen, so dass die Durchgängigkeit für Kleintiere gewahrt bleibt. An den Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand der Zäune von 0,50 m einzuhalten. Die Fläche zwischen der Einfriedung und der Straßenverkehrsfläche ist von dem angrenzenden Anlieger zu pflegen. Die Anlage von geschotterten Flächen in diesem Bereich (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig. Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätze dienen, dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

6.3 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die öffentliche Straße und bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straße ragen.

6.4 Geländemodellierungen

Das bestehende Gelände ist auf den einzelnen Bauparzellen soweit möglich zu erhalten. Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf Privatgrundstücken bis zu 1,0 m zulässig. An allen Parzellengrenzen ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau mit einer Böschungsneigung von mind. 1:2 anzugleichen.

6.5 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m als Naturstein- oder Sichtbetonmauer und Gabionenmauer im näheren Umgriff der Gebäude und nur in Verlängerung einer Hausmauer bis zu einer Länge von 3,0 m und im Bereich von Garagenzufahrten in der erforderlichen Länge erlaubt.

6.6 Straßenbeleuchtung

Für die Beleuchtung der Straßen, Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

7.2 Brauchwassernutzungsanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Der Betrieb einer Brauchwassernutzungsanlage ist bei der Gemeinde rechtzeitig zu beantragen und die Inbetriebnahme ist der Gemeinde und auch dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Die Anlage ist unter Beachtung der Vorschriften der gemeindlichen Wasserabgabesatzung und anderer gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen sowie nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich. Der Einbau darf nur von einem Fachbetrieb vorgenommen werden.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser aus den privaten Bauparzellen sowie aus den Verkehrsflächen ist über den öffentlichen Regenwasserkanal zum vorgesehenen Regenrückhaltebecken abzuleiten und von dort kann es gedrosselt dem vorhandenen Vorfluter südlich des Geltungsbereiches zugeführt werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch den Vorhabensträger zu beantragen.

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen jedoch ausgeschlossen werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht negativ verändert werden.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die folgenden Grundsätze zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unvermeidbare Befestigungen sind wasserdurchlässig auszubilden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter nicht zulässig.

7.4 Überschüssiges Aushubmaterial

Evtl. anfallendes überschüssiges Aushubmaterial ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft dauerhaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, Gewässerrandstreifen, Waldrändern usw.

8. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 8.1  Öffentliche Grünflächen sind gärtnerisch als Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

8.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden. Die Anlage von geschotterten Flächen (Schropfen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) mit mehr als 5 m² ist unzulässig.

- 8.3  Ortrandbereich

An den Parzellengrenzen ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Ausbildung eines Ortsrandes breitzustellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden mind. zweireihigen Hecken auf mind. 70 % ihrer Länge zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Baum- und Straucharten der nachfolgenden Artenliste bestehen. Die Hecken sind vorzugsweise „geclustert“ aus Gruppen von 2-3 Individuen einer Art nebeneinander zu pflanzen, Die Hecken sollten aus mind. 5 verschiedenen Arten bestehen und einen Anteil von 10 % Baumarten aufweisen. Innerhalb des Ortsrandbereiches sind Befestigungen jeglicher Art unzulässig.

8.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Baum zu pflanzen; von den vorgesehenen Baumstandorten kann geringfügig unter Berücksichtigung zukünftiger Parzellengrenzen und der privaten Erschließung abgewichen werden. Bei Ausfall sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.



Sträucher zu pflanzen

8.5 Zu pflanzenden Gehölze

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland. Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen! Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt: 26 (Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald), 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland), 37 (Bayerischer Wald) sowie 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft)

Mindestpflanzqualitäten:

- Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m) = HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen
- Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m) = HSt., 3xv, StU 14-16 cm
- alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme
- Sträucher freiwachsende Hecken = vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

8.6 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

8.7 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen. Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Art. 48 AG-BGB einzuhalten.

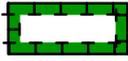
8.8 Artenliste Bäume

BÄUME:		Anmerkungen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder	keine Beernte der ssp. <i>Leiocarpum</i> zulässig
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	FoVG*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	FoVG*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle, Weiß-Erle	FoVG*
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke, Sandbirke	FoVG*
<i>Betula pubescense</i>	Moor-Birke	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	FoVG*
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	FoVG** ; nur Wildherkünfte des Nahraums!
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide, Knackweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	Nur Wildherkünfte des Donautals!
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	FoVG*

8.9 Artenliste Sträucher

STRÄUCHER:		
<i>Cornus sanguinea</i> subsp. <i>sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa vosagiaca</i>	Vogesen-Rose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix repens</i>	Kriech-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Hirschholunder, Roter Holler	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

9. MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION



Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsflächen sind ab Satzungserlass des jeweiligen Bauabschnittes dauerhaft bereitzustellen. Nicht im Eigentum der Gemeinde befindliche Ausgleichsfläche sind dinglich per Grundbucheintrag zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen bis spätestens 1 Jahr nach Satzungserlass hergestellt werden. Erforderliche Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind nach Herstellung 25 Jahre lang durchzuführen. Die Ausgleichsfläche sind jedoch für die Dauer des Eingriffes zur Verfügung zu stellen. Eine Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung (Befahren außer für Pflegemaßnahmen, Ablagerung von Material, Gartennutzung, öffentliche Grünfläche, u.ä.) ist nicht zulässig. Für die Umsetzung und fachgerechte Herstellung sowie für das Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen und der UNB zu benennen. Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden, sind jedoch im Gelände an den Eckpunkte mit Metallpfosten (H = 1,20 m über Gelände) zu kennzeichnen.

Hinweis: Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zu entnehmen.



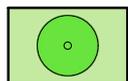
M1: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland (G211)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Grünland: drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren
- Nach einer erfolgreichen Aushagerung der Fläche erfolgt zusätzlich eine Artenanreicherung durch mit geeignetem Mäh- oder Druschgut (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen



M2: Neuanlage und Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung (B431)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Acker: Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut Grundmischung, Herkunftsregion UG 19), anschließend Aushagerungsmahd (drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren)
- Ausgangszustand Intensivgrünland: drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren
- Nach einer erfolgreichen Aushagerung der Fläche erfolgt zusätzlich eine Artenanreicherung durch mit geeignetem Mäh- oder Druschgut (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)
- Pflanzung von Obstbäumen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, Mindestpflanzqualität = Hochstamm, alte Obstbaumarten

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen
- bei Ausfall von Obstbäumen sind diese gleichwertig und gleichartig zu ersetzen



Angabe des Brachejahres (jährlich räumlich wechselnden Brachestreifens, 10 bis 20 % der Gesamtfläche, max. Breite ca. 6,50 m)

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Flächen für Regenrückhaltung

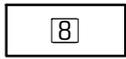
Die Flächen der Regenrückhaltung / Versickerung sind mit einer autochthonen Saatgutmischung (Saatgutmischung siehe Begründung) zu begrünen. Erforderliche Räumungen des Regenrückhaltebeckens sind im Zeitraum von September bis Ende Oktober durchzuführen. Der Aushub ist hierbei 1-2 Tage im Bereich des Regenrückhaltebeckens zwischenzulagern, um ein mögliches Abwandern von Amphibien zu gewährleisten.

11. BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

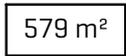
Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und an die Erschließung.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

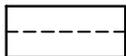
12. SONSTIGE PLANZEICHEN



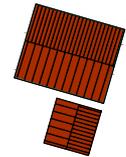
vorgeschlagene Parzellen-Nr.



Parzellengröße in m²

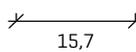


geplante Parzellierung / Parzellengrenze



vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude

vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude



Maßangaben in Meter



1 m - Höhenschichtlinien



0,5 m - Höhenschichtlinien



Zaunlinie (0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze)



Flächen für Versorgungseinrichtungen, Zweckbestimmung Elektrizität

HINWEISE

LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung - AwSV - einschlägig.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR STARKREGENEREIGNISSEN UND STURZFLUTEN

- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

KABELHAUSANSCHLÜSSE

Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

ALTLASTEN UND SCHADENSFÄLLE

- Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.
- Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

BAUZWANG

Beim Erwerb der Parzellen wird im Rahmen der privatrechtlichen Verträge ein Bauzwang von 5 Jahren vereinbart (mind. Rohbauzustand).



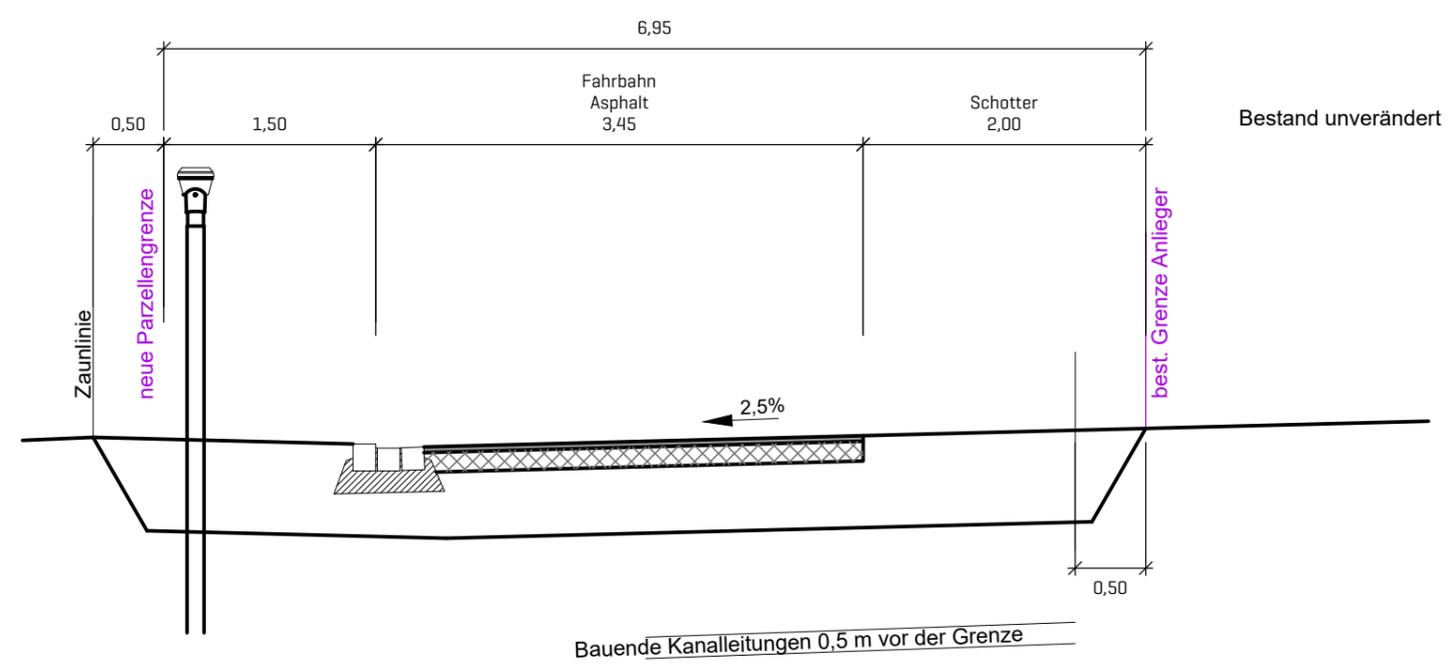
LEGENDE

 Bestands- und Nutzungsgrenzen

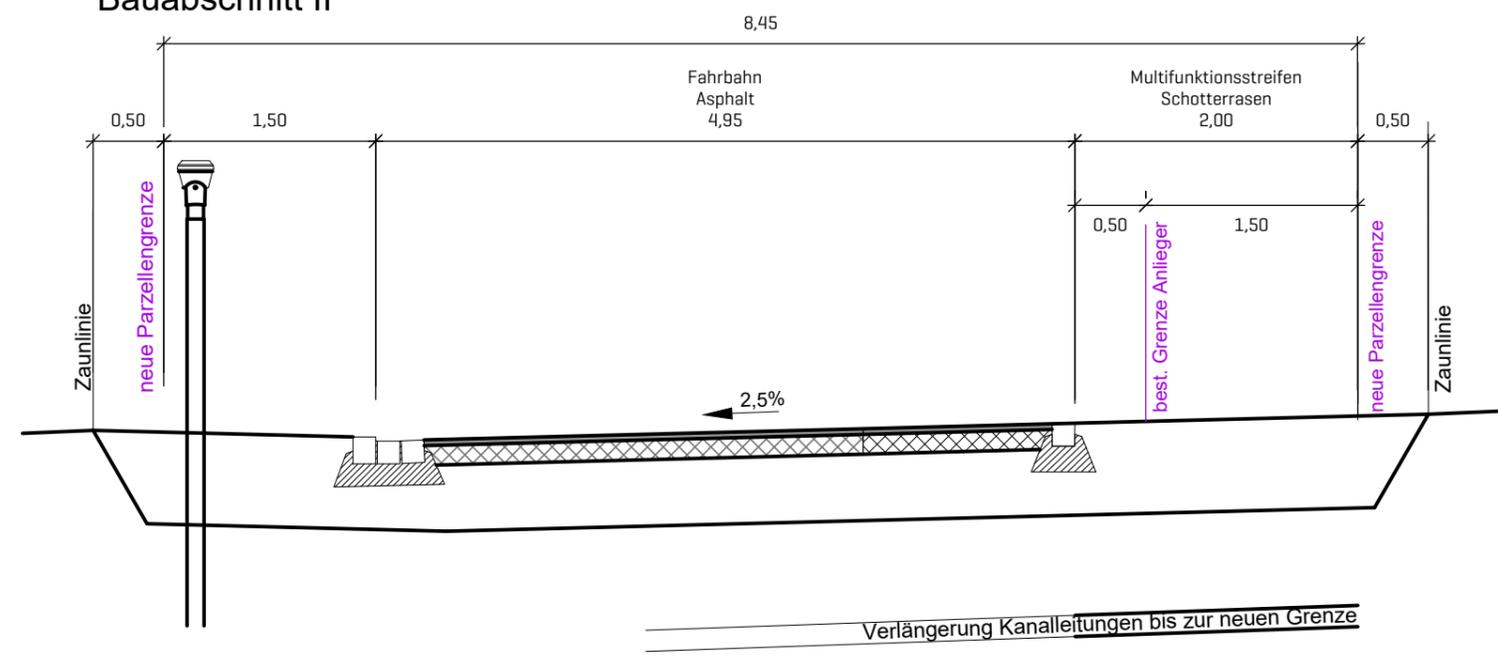
 BCode gemäß der Biotopwertliste BayKompV

BCode	Bestands- / Nutzungstyp	Wertigkeit
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering
G11	Intensivgrünland	gering
V11	Verkehrsflächen versiegelt	keine
V51	Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	gering

Bauabschnitt I



Bauabschnitt II



Regelquerschnitte
M 1:50

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Hunding hat in der Sitzung vom 04.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "WA AmBlättelfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2021 hat in der Zeit vom 02.03.2022 bis 05.04.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2021 hat in der Zeit vom 02.03.2022 bis 05.04.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2023 bis 23.01.2023 statt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2023 bis 23.01.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Hunding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.02.2024 als Satzung beschlossen.

Hunding, den 16.02.2024

Thomas Straßer (1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __ . __ . ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hunding, den __ . __ . ____

Thomas Straßer (1. Bürgermeister) (Siegel)