

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 **BAUWEISE**
0.1.1 offen nach §22 Abs. 2 BauNVO
- 0.2 **GEBÄUDE**
0.2.1 E1: **Vollgeschoss:** max. 2
Wandhöhe: max. 7,7 m, gemessen talseitig ab OK. vorh. Gelände bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK. Dachhaut.
Firsthöhe: max. 10,0 m ab OK. vorh. Gelände
Dachform: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach. Bei Pultdächern mit First über Außenwand des Hauptbaukörpers ist eine Firsthöhe von max. 9,0 m zulässig.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau
Dachgauben: sind ab einer Neigung von 30° des Hauptdaches zulässig
Zwerggiebel: max. Länge: 1/3 der Traufhöhe des Hauptgebäudes
- Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Schleppdach, Tonnenform.
Wohnheiten: max. 2
- 0.2.2 E2: **Vollgeschoss:** max. 3
Wandhöhe: max. 9,0 m, gemessen talseitig ab OK. vorh. Gelände bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK. Dachhaut.
Firsthöhe: max. 11,0 m ab OK. vorh. Gelände
Dachform: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach. Bei Pultdächern mit First über Außenwand des Hauptbaukörpers ist eine Firsthöhe von max. 9,0 m zulässig.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau
Dachgauben: sind ab einer Neigung von 30° des Hauptdaches zulässig
Zwerggiebel: max. Länge: 1/3 der Traufhöhe des Hauptgebäudes
- Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Schleppdach, Tonnenform
Wohnheiten: mind. 4; max. 6
- 0.3 **GELÄNDEGESTALTUNG**
0.3.1 Stützmauern sind im Bereich der Garagenzufahrten bis 0,30 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt OK. Straße mit OK. Gelände an der Grundstücksgrenze.
0.3.2 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m ab natürlichem Gelände zulässig.
- 0.4 **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**
0.4.1 Als Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach, Flachdach.
0.4.2 Je Wohnung sind 1,5 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.5 **EINFRIEDUNGEN**
0.5.1 Holz- und Metallzäune sowie Schnitthecken und freiwachsende Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,20 m sind zulässig. Sockel sind zwischen den Grundstücken und an der rückwärtigen Grundstücksgrenze unzulässig.
Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich
- für straßenseitige Einfriedungen auf OK. Straße.
- für Einfriedungen zwischen den Grundstücken auf die natürliche Geländeoberfläche.
- 0.6 **ABSTANDSFLÄCHEN**
0.6.1 Gem. Art. 6 Absatz 5 Satz 3 BayBVO wird die Geltung des Art. 6 Absatz 5 Satz 1 BayBVO angeordnet.
- 0.7 **FESTSETZUNG VON GRENZGARAGEN DURCH ABWEICHENDE BAUWEISE UND DER HÖHENLAGE DER GARAGEN**
0.7.1 abweichende Bauweise und Festsetzung der Höhenlage für Garagen und Carports (§22 Abs. 4 BauNVO und §9 Abs. 3 BauGB)
- 0.7.1 Talseitig von der Erschließungsstraße liegende Garagen und Carports dürfen bis an die Grenze herangebaut werden. Die Wandhöhe wird auf max. 3,0 m ab OK. Erschließungsstraße, gemessen im Schnittpunkt der Erschließungsstraße und der anzubauenden Grenze festgesetzt.
- 0.8 **GRÜNDUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 5, 10, 15, 16, 17 und 20 BauGB
0.8.1 öffentliche Grünflächen
0.8.1.1 Die öffentlichen Grünflächen - Retentionsraum im Norden (siehe Ziffer 9.2) sind überwiegend als Rohbodenstandorte ohne Humusaufgabe auszubilden. Eine punktuelle Gehölzpflanzung ist zulässig.
0.8.1.2 Am Nordostrand ist bei Parzelle 5 ein 3 m Grünstreifen festgesetzt. Diese Fläche ist extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung).
0.8.2 private Grünflächen
0.8.2.1 Je Grundstück ist ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H STU 8-10) zu pflanzen.
0.8.3 Gehölzpflanzungen
0.8.3.1 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
0.8.4 Leitungsstrassen
0.8.4.1 Ver- und Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch im öffentlichen Wege- und Straßenraum zu verlegen. Die festgesetzten Baumstandorte sind bei der Trassenwahl zu berücksichtigen.
- 0.9 **VERKEHRSFLÄCHEN - BELÄGE**
0.9.1 öffentliche Verkehrsflächen
Öffentliche Straßen und Fußwege sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen. Öffentliche Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.
private Verkehrsflächen
Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig, z. B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster zu gestalten.

TEXTLICHE HINWEISE

- A **WASSER**
A.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in Regenwasserrückhalteeinrichtungen/Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung sowie als Brauchwasser genutzt werden.
In der gemeindlichen Entwässerungssatzung ist geregelt, dass jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück Regenrückhaltebauwerke erstellen muss, von denen das Niederschlagswasser in gedrosselter Form abgeleitet werden muss. Das Fassungsvermögen dieser Rückhalteeinrichtungen muss entgegen der gemeindlichen Entwässerungssatzung 9 l / m² Grundstücksfäche betragen.
A.2 Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
A.3 Das Auftreten von Schichtwasser kann nicht ausgeschlossen werden.
A.4 Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW-125, zu beachten.
A.5 Im Hinblick auf sonstige Wassergefahren wie Starkereignisse und Sturzfluten, auch im besiedelten Bereich, wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die Wasserdichtheit der Gebäude bis 50 cm über GOK oder maßgeblichen Straßenniveau vorzusehen. Der Schutz vor solchen Ereignissen liegt in der Eigenverantwortung der Bauherren und ist bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen. Diese Verantwortung ist als Grundsatz im Wasserrecht im § 5 WHG verankert.
- B **ENERGIE**
B.1 In die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
B.2 Soweit Baum- und Strauchbepflanzung innerhalb einer Abstandszone von beidseits 2,50 m von Erdkabeln vorgenommen werden, sind im Einvernehmen mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- C **DENKMALSCHUTZ**
C.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (§ 8 Abs. 1 DSchG).
- D **IMMISSIONSSCHUTZ**
D.1 Unvermeidliche temporäre Immissionen, wie sie bei der Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach guter fachlicher Praxis entstehen, sind hinzunehmen.
- E **NATURSCHUTZ**
E.1 Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbot nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen.
Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämnungsmaßnahmen (z.B. Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

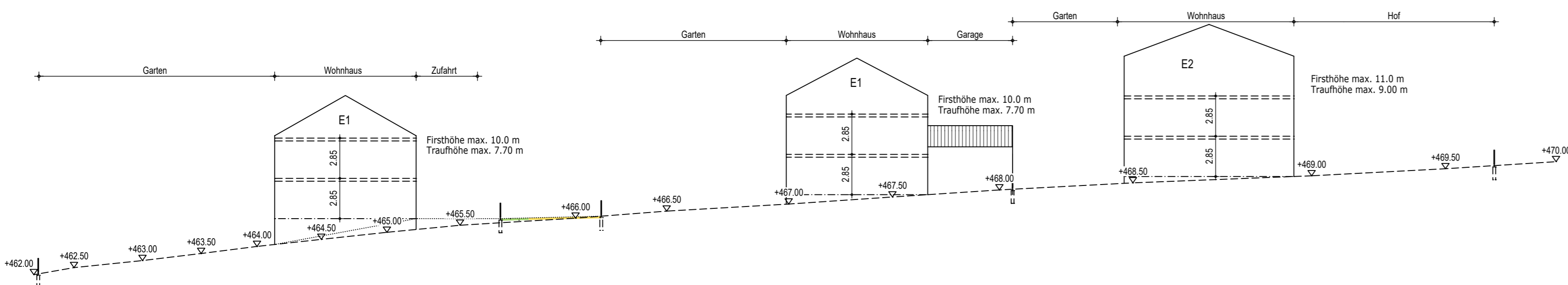
Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
1.1 Wohnbauflächen
1.1.3 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen sind:
§4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes
§4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
§4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen
§4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe
§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
2.5 Grundflächenzahl GRZ 0,35
3.5 Baugrenze
3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
3.5 Baugrenze
6. **VERKEHRSFLÄCHEN**
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 geplante Straßenverkehrsfläche, öffentlich
6.1.1 öffentlicher Straßenraum mit Nebenanlagen
9. **GRÜNLÄCHEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 öffentliche Grünflächen - Wiesenfläche und Wiesenstreifen - keine Düngung
9.3 öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün - Multifunktionsstreifen in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitterstein und Grünfahrt).
9.4 öffentliche Grünflächen - Grünfahrt vorhanden -

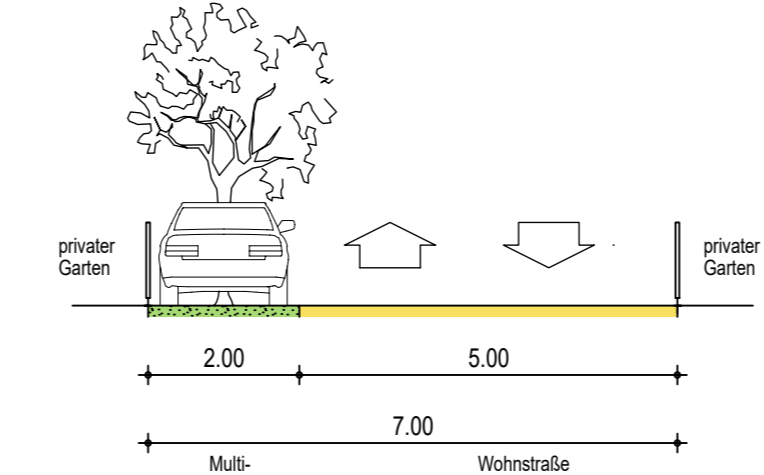
PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

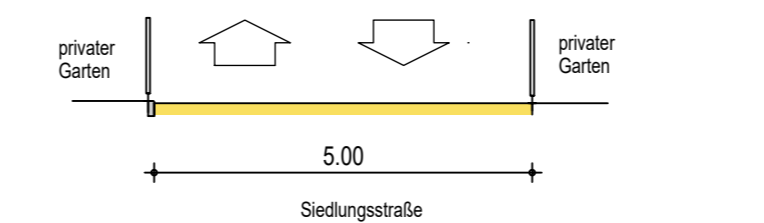
10. **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Hochwasserrückhaltebecken
13. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2.1 zu pflanzender Straßenbaum (Pflanzqualität H STU 16-18) in den öffentlichen Grünflächen
13.2.1 je Grundstück ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H STU 8-10) gemäß Artenliste Punkt 0.8.3.1 zu pflanzen.
15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Wohnbebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung der von der Wohnbebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - Baumfallzone
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
15.15 Hauptfließrichtung, zwingend einzuhalten
15.16 Garagen und Stellplätze mit Zufahrt in Pfeilrichtung
15.17 Maßzahl



SCHNITT A-A, M 1:250



SCHNITT B-B, M 1:100



SCHNITT C-C, M 1:100



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

1. Die Gemeinde Hohenthann hat in der Sitzung vom 20.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "AM WALD" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.06.2019 hat in der Zeit vom ____2019 bis ____2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.06.2019 hat in der Zeit vom ____2019 bis ____2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ____2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2019 bis ____2019 beteiligt.

5. Der Entwurf den Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ____2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2019 bis ____2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Hohenthann hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____2019 als Sitzung beschlossen.

Hohenthann, den

1. Bürgermeisterin Weiß

Z. Ausgefertigt

Hohenthann, den

1. Bürgermeisterin Weiß

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 §§ 14 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hohenthann, den

1. Bürgermeisterin Weiß

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AM WALD"

GEMEINDE: HOHENTHANN
LANDKREIS: LANDSHUT
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

NORDEN

BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

PRÄAMBEL:
Die Gemeinde Hohenthann erlässt gemäß § 13a i. V. m. und § 13b und I. m.V. m. § 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch den am 29. Juli 2017 in Kraft getretenen Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), Art. 81 Bayer. Baurecht (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch den am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen Artikel 2, Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.
Stand der Planung: **VORENTWURF**

Datum: 18.03.19, 19h
Gez.: 21.03.19, 19h
Gez.: 26.06.19, 19h

ARCHITEKT UND STADTPLANER
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Bayerbach den 28.06.2019