

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 **BAUWEISE**
0.1.1 offen nach §22 Abs. 2 BauNVO
- 0.2 **GEBÄUDE**
0.2.1 E1: Vollgeschosse: 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, Zeltdach, Pultdach. Bei Pultdächern mit First über Außenwand des Hauptkörpers ist eine Firsthöhe von max. 9,0 m zulässig.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau
Dachgauben: Blechdeckung braun oder grau
Zwerchgiebel: max. Länge: 1/3 der Traufhöhe des Hauptgebäudes
- Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Schiepgdach, Tonnenform.
Wohnheiten: max. 2
- 0.2.2 E2: Vollgeschosse: 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, Zeltdach, Pultdach. Bei Pultdächern mit First über Außenwand des Hauptkörpers ist eine Firsthöhe von max. 9,0 m zulässig.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau
Dachgauben: Blechdeckung braun oder grau
Zwerchgiebel: max. Länge: 1/3 der Traufhöhe des Hauptgebäudes
- Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Schiepgdach, 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 NEBENGEBAUDE**
0.4.1 Als Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, 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 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO 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 **GRÜNDORNDUNG**
§ 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 Nordstrand 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 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch im öffentlichen Wege- und Straßenraum zu verlegen. Die festgesetzten Baumstandorte sind bei der Trassenwahl zu berücksichtigen.
- 0.9 **VERKEHRSSCHUTZ - 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
0.9.2 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 Grundstücksfläche 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 Starkregenereignisse 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 Bauherrn 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).
C.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmaltrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 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 Verdrängungsmaßnahmen (z.B. Überspannung der Flächen mit Flatterbädern 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. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
3.5 Baugrenze
6. **VERKEHRSSCHUTZ**
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 geplante Straßenverkehrsfläche, öffentlich
6.1.1 öffentlicher Straßenraum mit Nebenanlagen
8. **HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
8.1 unterirdische Stromleitung
Hier: 20 kv-Mittelspannungserdkabel
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 Grünfläche).
9.4 öffentliche Grünflächen - Grünfläche vorhanden -

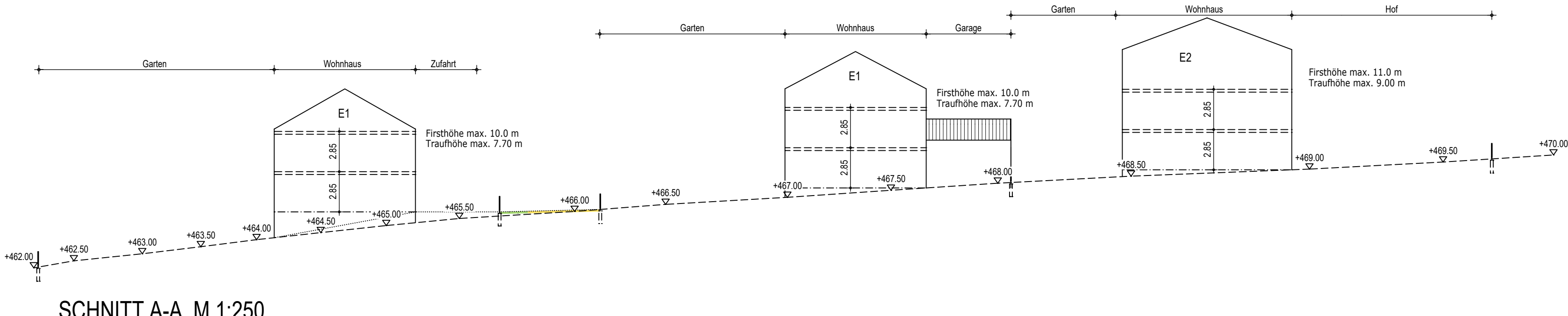
PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

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)

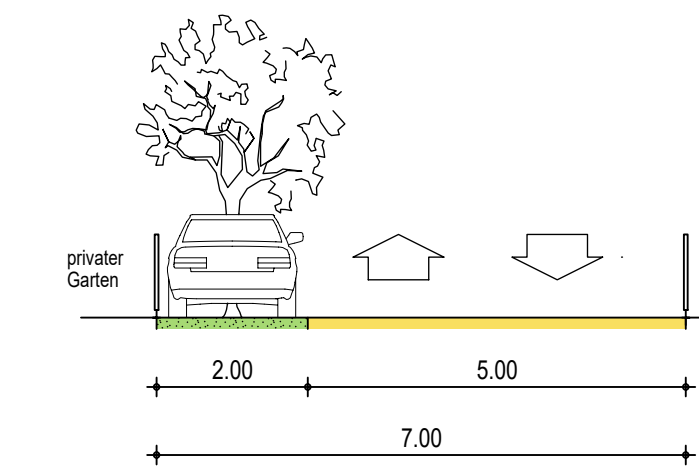
10. **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: 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. Hauptfahrrichtung, zwingend einzuhalten
15.16. Garagen und Stellplätze mit Zufahrt in Pfeilrichtung
15.17. Maßzahl

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

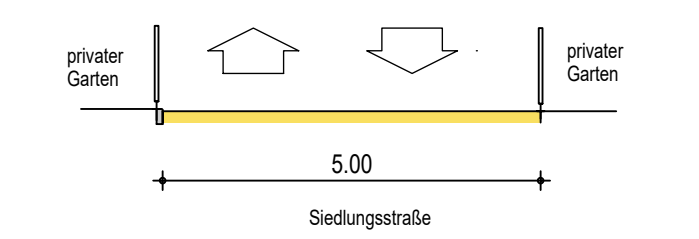
16. **KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
16.1 geplante Grundstücksgrenzen
16.2 Numerierung der im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Baugrundstücke
16.3 Höhenlinie 1 m - Schritt
16.4 Gehölzbestand, zu erhalten
17. **KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**
17.1 Katasterfestpunkt
17.2 Flurstücksgrenze mit abgemerktem Grenzpunkt und Zahlennachweis
17.3 Flurstücksgrenze mit unabgemerktem Grenzpunkt und graphischem Nachweis
17.4 bestehendes Wohngebäude, oberirdisch
17.5 bestehendes Nebengebäude, oberirdisch
17.6 unterirdische Gebäude
17.7 Arkade, Passage, Durchfahrt
17.8 Grube, Schacht, Klarbecken, Silo
17.9 735/23 oder Flurstücksnummern



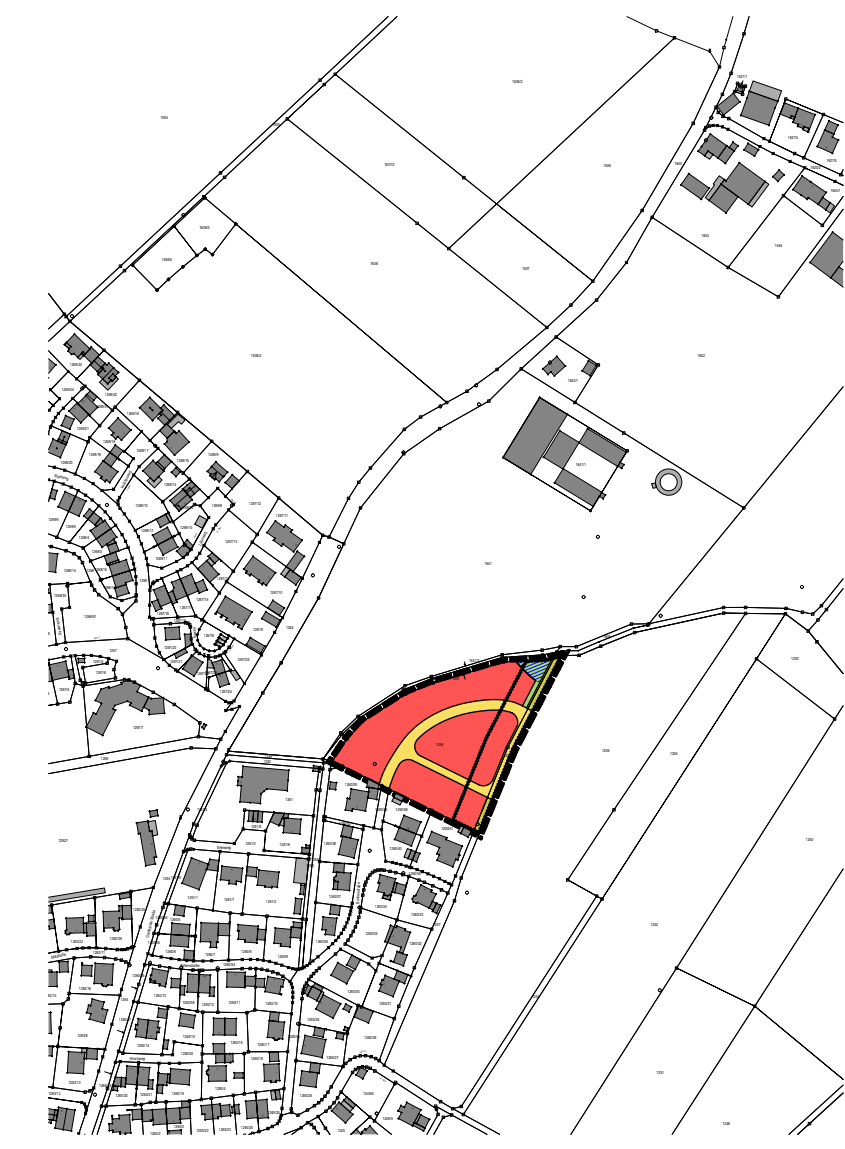
SCHNITT A-A, M 1:250



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 01.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.06.2019 hat in der Zeit vom 08.07.2019 bis 08.08.2019 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 08.07.2019 bis 08.08.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2019 bis 29.11.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf den Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2019 bis 23.11.2019 öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Hohenthann hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.12.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.12.2019 als Satzung beschlossen.

Hohenthann, den

1. Bürgermeisterin Weiß

7. 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. § 13b und i. m. V. m. § 3 Baujagdgesetzes (BaujG) 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 § 1 Absatz 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) und der Bauamtsverordnung 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: **SATZUNG**

Datum Name
Gez. 18.03.1918/BAH
Gepl. 21.05.1918/AMM
Gepl. 26.06.1918/AMM
Gepl. 04.09.1918/TH
Gepl. 11.12.1918/TH

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

Bayerbach, den 11.12.2019