

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.
max. 10,0 m ab OK. vorh. Gelände
Firsthöhe: max. 10,0 m ab OK. vorh. Gelände
Dachform: Satteldach, Walmdach, Zelt-, Pultdach.
Bei Pultdächern mit First über Außenwand des Hauptbaukörpers ist eine Firsthöhe von max. 9,0 m zulässig.
Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau
Dachdeckung: braun oder grau
Dachgauben: sind ab einer Neigung von 30°des Hauptdaches zulässig
Zwerchgiebel: max. Länge: 1/3 der Traufhöhe des Hauptgebäudes
- Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zelt-, Schleppdach, 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.
max. 11,0 m ab OK. vorh. Gelände
Firsthöhe: max. 11,0 m ab OK. vorh. Gelände
Dachform: Satteldach, Walmdach, Zelt-, Pultdach.
Bei Pultdächern mit First über Außenwand des Hauptbaukörpers ist eine Firsthöhe von max. 9,0 m zulässig.
Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau
Dachdeckung: braun oder grau
Dachgauben: sind ab einer Neigung von 30°des Hauptdaches zulässig
Zwerchgiebel: max. Länge: 1/3 der Traufhöhe des Hauptgebäudes
- Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zelt-, Schleppdach, Tonnenform.
Wohnheiten: mind. 6 und max. 9 pro Wohngebäude
- 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, Zelt-, 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)
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 **private Grünflächen**
0.8.1.1 Je Grundstück ist ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H STU 8-10) zu pflanzen.
- 0.8.2 **Gehölzplantagen**
0.8.2.1 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.
- 0.8.3 **Leitungsstrassen**
0.8.3.1 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.
- 0.9.2 **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 Regenwasserrückhalteanlagen/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 Rückhalteanlagen muss abweichend von 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 Baumplantagen 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 30 cm über GOK oder maßgeblichen Straßeniveau 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 denkmalrechtliche 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 Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Überspannung der Flächen mit Flatterschirmen 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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
- 1.1 Wohnbauflächen
1.1.1 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen sind:
§4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes (auch Boardinghouse und dgl.)
§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. **VERKEHRSFLÄCHEN**
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 geplante Straßenverkehrsfläche, öffentlich
6.1.1 öffentlicher Straßenraum mit Nebenanlagen
7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1 Elektrizität (Trafo)
8. **HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1 unterirdische Telekommunikationslinien

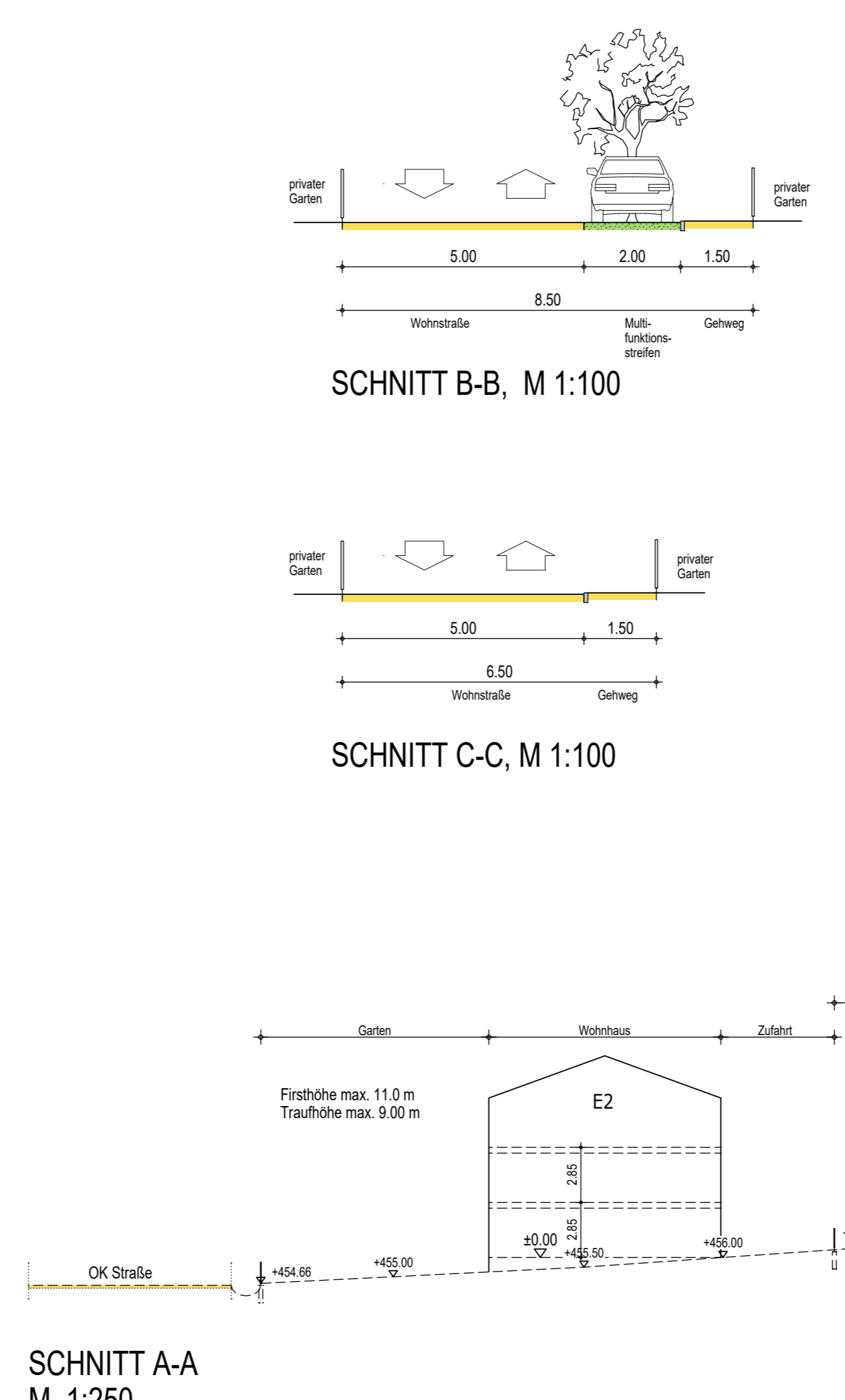
PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

9. **GRÜNFLÄCHEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1 Öffentliche Grünflächen - Durchgrünung bei Parkplatz
- 9.3 Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün - Multifunktionsstreifen in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine)
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"
- 13.2.2 je Grundstück ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H STU 8-10) gemäß Artenliste Punkt 0.8.3.1 zu pflanzen.
15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.15. Hauptfirstrichtung, 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 Nummerierung der im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Baugrundstücke
- 16.3 Höhenlinie 1 m - Schritt interpoliert aus den Höhenlinien der amtlichen Flurkarte
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 735/23 Flurstücksnummern



1. Die Gemeinde Hohenhathann hat in der Sitzung vom 19.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "BRANDBERG" 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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.06.2019 hat in der Zeit vom 08.07.2019 bis 08.09.2019 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 des 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 29.11.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Hohenhathann 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.

Hohenhathann, den

1. Bürgermeisterin Weiß

Z. Ausgefertigt

Hohenhathann, 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.

Hohenhathann, den

1. Bürgermeisterin Weiß

BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN "BRANDBERG"

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

NORDEN

BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Hohenhathann erlässt gemäß § 13a i. V. m. und § 13b und i. m. V. m. § 3 Bauzsgesetzliches (BauZG) 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 Bauzsgesetzverordnung 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. 18.03.19 B.B.	
Geänd. 21.05.19 B.M.M.	
Geänd. 26.06.19 B.M.M.	
Geänd. 04.09.19 B.T.J.	
Geänd. 11.12.19 B.M.M.	

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