

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 BAUWEISE
 - 0.1.1 offen nach §22 Abs. 2 BauNVO
- 0.2 GEBÄUDE
 - 0.2.1 E1:
 - Wandhöhe: max. 9,5 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, Pultdach, Flachdach
 - Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau
 - Bleicheindeckung, extensive Dachbegrünung
 - 0.2.2 E2:
 - Wandhöhe: max. 7,5 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, Pultdach, Zeltdach, Walmdach
 - Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau
 - Dachgauben: sind ab einer Neigung von 35° des Hauptdaches zulässig
 - Zwerggiebel: max. Länge: 1/3 der Traufhöhe des Hauptgebäudes
 - Dachformen: Satteldach, Pultdach, Flachdach.
 - Wohneinheiten: max. 4
 - PKW-Stellplätze: je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen

0.3 GELÄNDEGESTALTUNG

- 0.3.1 Im Bereich des Sondergebietes sind Stützmauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
- 0.3.2 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis max. 1,5 m ab natürlichem Gelände zulässig.

0.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.4.1 Als Dachformen sind zulässig: Satteldach, Pultdach, Flachdach.

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 unzulässig. Zum Straßenraum sind auch Mauern und Gabionen zulässig. 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 2 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
- 0.7 GRÜNORDNUNG
 - § 9 Abs. 1 Nrn. 4, 5, 10, 15, 16, 17, 20 und 21 BauGB
 - 0.7.1 private Grünflächen
 - 0.7.1.1 Entlang der Ostseite von Flur-Nr. 1210/10 ist ein Gehölzstreifen als Trenn- und Abschirmgrün zwischen Bebauung und Ackerland vorhanden und soll erhalten bleiben.
 - 0.7.1.2 Je Grundstück ist ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H STU 8-10) zu pflanzen.
 - 0.7.2 Gehölzpflanzungen
 - 0.7.2.1 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.
 - 0.7.3 Leitungstrassen
 - 0.7.3.1 Ver- und Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch im öffentlichen Wege- und Straßenraum zu verlegen. Die festgesetzten Baumstandorte sind bei der Trassenwahl zu berücksichtigen.
- 0.8 VERKEHRSFLÄCHEN - BELÄGE
 - 0.8.1 Straßenverkehrsflächen, privat
Private Straßen und Fußwege sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen.
 - 0.8.2 private Verkehrsflächen
Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig, z. B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Pflaster mit Dränfuge zu gestalten.
- 0.9 IMMISSIONSSCHUTZ
 - 0.9.1 Die Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass der landwirtschaftliche Betrieb auf der Flur-Nr. 1189, Gemarkung Türkenfeld, seinen Betrieb auf 40 GV Rinder beschränkt und in der Fahr-silanolage nur Silorundballen gelagert werden.

TEXTLICHE HINWEISE

- A WASSER
 - A.1 Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.
 - 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.
- 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 Der Geltungsbereich ist zum Teil von landwirtschaftlichen Betrieben und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.
- E ARTENSCHUTZ
 - 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 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 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, §51 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
 - 1.4.2 Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO "SENIORBETREUUNG"
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 - 2.1 Geschoßflächenzahl Bei Haustyp E1 Bei Haustyp E2 GFZ 1,0 GFZ 0,7
 - 2.5 Grundflächenzahl Bei Haustyp E1 Bei Haustyp E2 GRZ 0,5 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, privat
- 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 private Grünflächen

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)

- 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 Großbaum (Pflanzqualität H STU 16-18) in öffentlichen Grünflächen
 - 13.2.2 je Grundstück ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H STU 8-10) gemäß Artenliste Punkt 0.7.2.1 zu pflanzen.
 - 13.2.3 zu pflanzende Sträucher/Strauchgruppen, eine lagemäßige Standortverschiebung ist erlaubt.
 - 13.2.4 Gehölzbestand, zu erhalten
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 15.15 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 0,5 m - Schritt aus dem Digitalen Geländemodell der Gemeinde Hohenthann
 - 16.4 Stellplätze, Standortvorschlag
- 17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN
 - 17.1 Katasterfestpunkt
 - 17.2 Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt und Zahlennachweis
 - 17.3 Flurstücksgrenze mit unabgemarktem Grenzpunkt und graphischem Nachweis
 - 17.4 bestehendes Wohngebäude, oberirdisch
 - 17.5 bestehendes Nebengebäude, oberirdisch
 - 17.6 unterirdische Gebäude
 - 17.7 Arkade, Passage, Durchfahrt
 - 17.9 735/23 Flurstücksnummern

1. Die Gemeinde Hohenthann hat in der Sitzung vom 03.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "ALTES RATHAUSGELÄNDE" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

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

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

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

Hohenthann, den

1. Bürgermeisterin Andrea Weiß

Hohenthann, den

1. Bürgermeisterin Andrea Weiß

Hohenthann, den

1. Bürgermeisterin Andrea Weiß

BEBAUUNGS- UND GRÜN- ORDNUNGSPLAN "ALTES RATHAUSGELÄNDE"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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



PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Hohenthann erlässt gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 i. V. m. § 3 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2020 (GVBl S. 350), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl S. 663) und der Bauanordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.

Stand der Planung: **ENTWURF**

Datum	Name			
Gez.	18.05.21	L.B. MM		
Geländ.	14.07.21	L.B. MM		

ARCHITEKT UND STADTPLANER

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer

Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19

Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayerbach, den 14.07.2021 *L. Bindhammer*