

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 **Wohngebiet**
 - 1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 -21 a BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,35	GFZ 0,7
Grundflächenzahl GRZ = 0,35	Geschosflächenzahl GFZ = 0,7
Bauweise offen	max. Anzahl der Geschosse: II
	Wandhöhe zu OK Urgelände WH in m max. 6,5 m

Schema der Nutzungsschablone für gesamten Geltungsbereich als Höchstmaß

 - 3 BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 3.3 Mögl. Bebauung
 - Wohngebäude (Darstellungsbeispiel) ohne zwingende Festlegung der Firstrichtung grundsätzlich ist der First aber parallel zur längeren Hausseite zu legen
 - Garagen/ Carports (Darstellungsbeispiel) Vor Garagen/ Carports ist zwingend ein mind. 5 m tiefer vorgelagerter als Stellplatz nutzbarer Streifen im Grundstück zur Straße hin einzuhalten
 - 4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen Bestand nachrichtlich außerhalb mit Bezeichnung
 - 4.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen neu
 - 4.3 Öffentlicher Weg/ Flurweg neu
 - 4.4 Bisher. Flurwegverlauf überplant- wird entfernt
 - 5 GRÜNORDNUNG/ GRÜNFLÄCHEN
 - 5.1 Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) als gliedernde und rahmende Grünfläche mit Extensivwiese
 - 5.2 Pflanzgebote in öffentl. Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - 5.2.1 heimische Laubbäume oder Obstbaum als Hochstamm
 - 5.2.2 Strauchhecke aus heim. Gehölzen

- 5.3 Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vgl. auch textl. Festsetzungen in privaten Flächen
 - 5.3.1 Freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern bzw. dörf. Ziersträuchern
 - 5.3.2 einheimischer Laubbaum/ Obstbaum
 - 5.3.3 einheimischer Laubbaum/Obstbaum -standortgebunden im Vorgarten/ straßenmahen Teil des Grundstücks in privaten Flächen
 - 5.3.4 sonstige Pflanzgebote in privaten Flächen siehe textliche Festsetzungen
- 6 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR 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)
 - 6.1 Hinweis auf Regenrückhaltebecken außerhalb geplant (Wasserrechtsverfahren) lt. Dimensionierung/ Planung Ingenieurbüro Schonbuchner (hier nachrichtlich außerhalb dargestellt)
 - 6.2 Gepl. Ableitung zu Regenrückhaltebecken nur dargestellt außerhalb der Straßenflächen
- 7 SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 7.2 647 m² geplanten Parzellen mit Nummerierung und Eintrag der ca. Fläche
- 8 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE
 - 1002 Flurstücksnummer
 - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - 470 Höhenlinien mit Angabe Höhe über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1. Wohngebiet
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen (entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO) sowie Schank- und Speisewirtschaften (entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) werden dabei ausgeschlossen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 -21 a BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ = 0,35
Geschosflächenzahl GFZ = 0,7

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß;

Höhe baulicher Anlagen: WH max. 6,50 m = Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß über Urgelände
Bei Pultdach auch Festlegung max. Wandhöhe hohe Seite max. 8,00 m über OK Urgelände;

Die Wandhöhe ist das Maß von der bestehen. natürlichen Geländeoberfläche = „Urgelände“ bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
 - 4.1 Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 11 BayBO nicht verunstaltet wirken. Unter Berücksichtigung der örtlichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach
Dachneigung: bei Satteldach: 20° bis 38°
bei Pultdach: 12-21°
bei Walmdach: 20 - 35 °

Dachdeckung: Dachpfannen - Farbe nicht festgelegt
 - 4.2 Garagen, Nebengebäude und überdachte Pkw-Stellplätze
 - 4.2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt, ggfs. ist die zweite an die bereits errichtete anzupassen.
 - 4.2.2 Garagenabstand zur Erschließungsstraße Vor Garagen/ Carports ist zwingend ein mind. 5 m tiefer vorgelagerter als Stellplatz nutzbarer Streifen im Grundstück zur Straße hin einzuhalten.
 - 4.3 Die Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 5. Einfriedungen

Zulässig sind alle Arten von Metallzäunen (Stabgitter-, Maschendrahtzaun) oder Holzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m; Zäune ohne massive Sockelbildung (möglichst mit Hinterpflanzung) oder geschrittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen. Andere Materialien insbesondere massive Einfriedungen mit gemauerten oder betonierten Sockeln, die über Geländeoberkante heraustraten, sind unzulässig. Die Stellplatzbereiche sind offen anfahrbar zu halten
- 6. Abwasserbeseitigung
 - 6.1 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) aus privaten/ öffentlichen Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen/ Stellplätzen sind soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. wird auch empfohlen Regenwasser zu nutzen (vgl. dazu auch weitere Aussagen/ Empfehlung von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes zur Begründung), darüber hinaus sind sie über den Anschluss an die gemeindl. Regenwasserleitung abzuleiten
 - 6.2 Häusliche Abwässer sind über Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung abzuleiten

- 9.3 Stellplätze sind als Schotterterrassen/ geschotterte Fläche oder mit Rasengittersteinen/ Pflaster mit Rasenfuge/ durchlässiges Okopflaster/ Pflasterfläche o.ä. anzulegen, eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen für die Anlage von Stellplätzen.
- 10 öffentl. Grünflächen

Im Westen und im Norden sind zur besseren Einbindung in die Landschaft, zur Eingriffsminderung und Gliederung öffentliche Grünflächen geplant. Sie sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde als extensive Grünflächen zu gestalten und pflegen und mit der öffentl. Erschließung des Gebiets umzusetzen. Die Fertigstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, damit eine Abnahme erfolgen kann.

Es soll hier eine Extensivwiese mit einzelnen Bäumen bzw. Obstbäumen und Hecken zur rahmenden Eingrünung geschaffen werden. Die bisherige Ackerfläche ist dazu mit zertifizierten regionalem Saatgut Region 16 Typ Frischwiese bzw. Obstwiese anzusähen. Hierbei soll in den ersten ca. 5 Jahren eine 3-malige Mahd/ Jahr vorgenommen werden. Das Mahgut ist abzufahren. Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2- mal jährlich zu mähen mit Mahgutabfuhr. Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht erlaubt. Es sind heimische Bäume als Hochstämme zu pflanzen (z.B. Linde, Hainbuche, alternativ auch Wildobst/ Obst). Außerdem sind abschnittsweise mesophile Hecken (Typ Schliehen Ligusterhecke) zu pflanzen. Die Bäume/ Gehölze sind bei Bedarf gegen Wildverbiss zu schützen
- 11 Hinweise
 - 11.1 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.
 - 11.2 Landwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es muss daher mit der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.



- 7. Bodenbearbeitung/ Schutz des Oberbodens/ Geländegestaltung
 - 7.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18300 usw. schichtenweiser Abtrag; Zwischenbegrünung).
 - 7.2 Geländegestaltung in den Parzellen Auffüllungen und Abgrabungen auf den Parzellen sind auf max. 1,0 m gegenüber dem Urgelände beschränkt. Im Bauantrag sind die gepl. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen in Geländeschnitten o.ä. mit aufzuzeigen.
- 8. Gehölze

Gehölzarten (für öffentliche und private Pflanzungen) Grundsätzlich sollen einheimische standortgerechte Gehölze und dörfliche Ziergehölze bzw. Obstbäume gepflanzt werden, siehe dazu ergänzende Liste „Gehölze“ als Anlage in der Begründung. Im Übergang zur freien Landschaft sind standorthemische Laubgehölze aus der Liste zu pflanzen.

Mindestpflanzgrößen Bäume	Hochstämme H 2 x v., m. B. STU 10-12
Hochstämme bei Obstbäumen	Hochstämme (oder Halbstämme in den Gärten)
Bei Hecken: Baumarten	Heister 2 x v., 150-200 cm
Straucharten	2 x v., 60-100 cm

Auf den öffentlichen Grünflächen sind nur autochthone Pflanzqualitäten zugelassen.

Es wird auf die Bestimmungen des Art. 47 und 48 ABGBG zur Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände hingewiesen.
- 9. Festlegungen für die Einzelgrundstücke
 - 9.1 Mindestbegrünung

Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 250 m² mind. ein heimischer Laubbaum als Hochstamm oder Obstbaum (als Hoch- oder Halbstamm) und 5 Sträucher zu pflanzen.
 - 9.2 Standortgebundene Bepflanzung

Von den unter 9.1 genannten Bäumen ist mindestens ein Baum standortgebunden im straßennahen Teil des Grundstücks/ Vorgartens zu pflanzen.

Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Garhamer Feld II", Markt Hofkirchen

Markt Hofkirchen Landkreis Passau
15.05.2018/ 24.07.2018 M 1:1000

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss
Der Marktgemeinderat von Hofkirchen hat in seiner Sitzung vom 22.05.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen und den Entwurf gebilligt. Da es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke handelt und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB angewandt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet. Auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde verzichtet.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 u. 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.05.2018 erfolgte in der Zeit vom 08.06.2018 bis 09.07.2018, dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 30.05.2018. Es wurde darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.06.2018 bis 09.07.2018.

4. Satzungsbeschluss:
Der Marktgemeinderat hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 24.07.2018 in der Sitzung vom 24.07.2018 als Sitzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

5. Ausfertigung:
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.07.2018 wird hiermit ausgefertigt.

Markt Hofkirchen, den
W. Wagenpfeil, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Hofkirchen -Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Hofkirchen, den

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Degendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
Inge.Haberl@t-online.de