



PLANLICHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücksnr. 306/13
- Parzellenummerierung
- Straßenbezeichnung
- Höhenlinien
- bestehende Wohngebäude (amtliche Vermessung)
- bestehende Wirtschafts- und Gewerbebäume (Nebengebäude)
- Maßlinie 1:45

A PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, Ausschuss § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Begrenzung der Wohnheiten:
max. zwei Wohnheiten pro Parzelle

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte
- 1.2.1 **II** Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag
 - 1.2.2 **GRZ 0,35** Grundflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
 - GFZ 0,70** Geschossflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
 - 1.2.3 Nutzungsschablone - Erläuterung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise: o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise	Dachform / -Neigung	
			Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o/g)	Dachform/-Neigung (SD, PD)			

SD = Satteldach
PD = Pultdach

- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 1.3.1 **o/g** offene und geschlossene Bauweise
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - 1.3.2 **Baugrenze** (Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind einzuhalten)

- 1.4 Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrt / Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

1.5 Grünflächen

- 1.5.1 öffentliche Grünflächen
- 1.5.2 private Grünflächen / landschaftsgärtnerische Flächen und Oberflächen
- 1.5.3 Pflanzung, heimischer, standortgerechter Einzelbau gemäß textliche Festsetzungen. Die im Plan festgesetzten Standorte sind geringfügig variabel.
- 1.5.4 Pflanzung, heimischer, standortgerechter Einzelbau gemäß textliche Festsetzungen. Freie Standortwahl innerhalb des Grundstückes.
- 1.5.5 Pflanzung freiwachsende Hecke gemäß textlichen Festsetzungen
- 1.5.6 zu erhaltende Bäume

1.6 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- 1.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- 1.6.2 Bebauungsvorschlag
- 1.6.3 Garage mit Garagenzufahrt
- 1.6.4 Böschung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (nach Art. 81 BayBO über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen)
- 2.1 Bauweise / Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)
- 2.1.1 Die Baugrenzen behalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
 - 2.1.2 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.
- 2.2 Gebäude**
- 2.2.1 **Dachform:** Satteldächer mit 15° - 30° Neigung
Pultdächer mit 5° - 25° Neigung
Flachdächer bei Garagen nur begründet zulässig, Neigung von 0° bis 5°
 - 2.2.2 **Dachdeckung:** kleinteilige Ziegelddeckung, nicht glänzend
unzulässig sind Großflächenziegel
Blecheindeckung, nicht reflektierend
zulässig
 - 2.2.3 **Kniestock:** Dachgauben und Zwerghiebel sind unzulässig
 - 2.2.4 **Dachaufbauten:** bei Hangbauweise: bergseitig: max. 5,50m
talseitig: max. 6,50m
 - 2.2.5 **Wandhöhe:** Wandhöhe ist das Maß von der Urdachoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand
 - 2.2.6 **Anlagen:** Auf dem Dach des Hauptgebäudes soll eine Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlage oder Photovoltaikanlage) errichtet werden. Diese ist einheitlich in geordneten Elementen zusammenzufassen und muss die Neigung des Daches aufnehmen. unzulässig sind: Klinkerschichtmauerwerke, Fassadenverkleidungen mit kleinteiligen Faserzementplatten (<30°30cm), Fliesen und Aluminiumfassaden und Wellblech. Unbehandelte Holzfassaden sind erwünscht. grelle Farböne sind unzulässig
 - 2.2.7 **Fassaden:** Fassaden sind mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,5m auf Gebäudetiefe anzuwenden (Hangbauweise).
 - 2.2.8 **Farben:** grelle Farböne sind unzulässig
 - 2.2.9 **Hanghäuser** Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,5m auf Gebäudetiefe anzuwenden (Hangbauweise).

2.3 Versorgungs- und Telefonanlagen

- 2.3.1 Versorgungs- und Telefonanlagen sind unterirdisch zu verlegen
- 2.4 **Garagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebengebäude**
- 2.4.1 Offene Fahrzeugstellplätze sind zugelassen. An der Grundstücksgrenze zusammengesetzte Garagen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt auch für grenznahe Garagen (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist zu beachten).
- 2.4.2 Garagenstandorte sind innerhalb der Fläche für Nebenanlagen frei wählbar, der Abstand der Garagenvorderrande zur öffentlichen Straßenebene beträgt mind. 5,00m
- 2.4.3 Nebengebäude (i.S. des § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 20m² pro Grundstück und in Hangbauweise zulässig.
- 2.4.4 Offene Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Natursteinpflaster o.ä.)

2.5 Verkehrsflächen

- 2.5.1 Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Der Schutz von evtl. Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern.
- 2.5.2 Die Bereiche der Sichtdreiecke sind innerhalb des Geltungsbereiches von sich behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Die Pflanzung von Hochstämmen ist zulässig, solange diese einen Kronensatz von mind. 2,20m aufweisen.

2.6 Außenanlagen

- 2.6.1 **Stützmauern:** Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Sie sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten zu begrünen.
- 2.6.2 **Böschungen/ Geländeauf- und Abtrag:** Auf- und Abtragböschungen sind bis zu jeweils 1,5m ab Urdachhöhe gestattet. Sonstige Geländemodellierungen sind im Einzelfall der Genehmigungsbehörde zur Abstimmung vorzulegen.
- 2.6.3 **Einfriedigungen:** Zulässig sind Zäune in einer Höhe bis 1,00m bei natürlichem Gelände. Im Bereich von Sichtdreiecken Zaun- und Heckenhöhe maximal 0,80m. Entlang der Erschließungsstrasse sind die Einfriedigungen 1,00m ins Grundstück zurückzusetzen.
Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken und zur offenen Landschaft sind nur zulässig als:
- frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- Holzzeune ohne Sockel
- 2.6.4 **Garten-gestaltung:** Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserentnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (siehe Vorschlag Pflanzliste). Schottergärten sind unzulässig.

C GRÜNORDNUNG

3.1 Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 3.1.1 Eine gute und sinnvolle Bepflanzung soll dazu beitragen, den Wohnwert erheblich zu steigern, die Straßen- und Hausflächen abzumildern und das gesamte Baugebiet gut in die Landschaft einzubinden. Es soll eine Wohnanlage entstehen, in der durch die Bepflanzung später von außen nur mehr einzelne Häuser oder Giebel zu sehen sind.
- 3.1.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit heimischen Gehölzen und Stauden zu erfolgen.
Pro angefangene 250m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau (Hausbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.1.3 **Am Rand des Baugebietes ist von den Bauwilligen ein privater Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.**
- 3.1.3 **Geschnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (z.B. Thuja occidentalis), Fichtenhecken (Picea) und rotlaubige Hecken sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Natur-Buchenhecken.**
- 3.1.4 **Durch Pflanzungen festgesetzte Pflanzungen:**
- 3.1.4.1 **Bäume neu zu pflanzen**
Die Pflanzqualität muss mindestens betragen: Hochstamm, zvw. STU 14-16, mit Ballen. Es sind heimische standortgerechte Laubbäume I. bis II. Ordnung bzw. Obstbäume zu verwenden. Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) ist zu beachten.
- 3.1.4.2 **Freiwachsende Hecke neu zu pflanzen**
Es sind heimische standortgerechte Sträucher zu verwenden. Die Pflanzqualität muss mindestens betragen: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100cm Als größter Pflanzabstand ist maximal 150 x 150 cm zu wählen.
- 3.1.5 **Pflege der Pflanzung**
Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den Grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind in jedem Fall zu erhalten und entsprechend zu schützen.
- 3.1.6 **Pflanzliste**

a) Großkronige Bäume	Fagus sylvatica	Rotbuche	Quercus robur	Stieleiche	Korkweide	Juglans regia	Walnuss
b) Kleinkronige Bäume	Carpinus betula	Hainbuche	Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche	Crataegus lev. 'Carrierei'
	Ribes sanguineum	Blaubeerenbeere	Spiraea arguta	Brautpflanze in Sorten	Viburnum fragnans	Duftschneeball	Taxus baccata
	Prunus avium	Vogelkirsche	Crataegus	Weißdorn	Viburnum opulus	Gemeinder Schneeball	Rhamnus cathartica
	Sambucus nigra	Holländer					

- c) Sträucher
- Amelanchier lamarckii
- Felsenbirne
- Winterlinde
- Kornelkirsche
- Corylus avellana
- Hasselnuß
- Kolkwitzia amabilis
- Perlmutter-Strauch
- Ligustrum vulgare
- Liguster
- Prunus spinosa
- Schlehe
- Rosa
- Strauchrosen
- Syringa vulgaris
- Flieder
- Heißgelbe Bristel
- Waldrebe
- Pyrus communis
- Gewöhnliche Traubenkirsche
- Buxus semp. arbor.
- Buchsbaum
- Viburnum padus
- Wolliger Schneeball
- Cornus sanguinea
- Hartriegel
- Viburnum lantana
- Pflaferhütchen
- Hibiscus syriacus
- Rosenbush
- Enonymum europaeum
- Rosa canina
- Kreuzdorn
- Philadelphus coronarius
- Bauernjasmin
- Hippophae rhamnoides
- Sanddorn

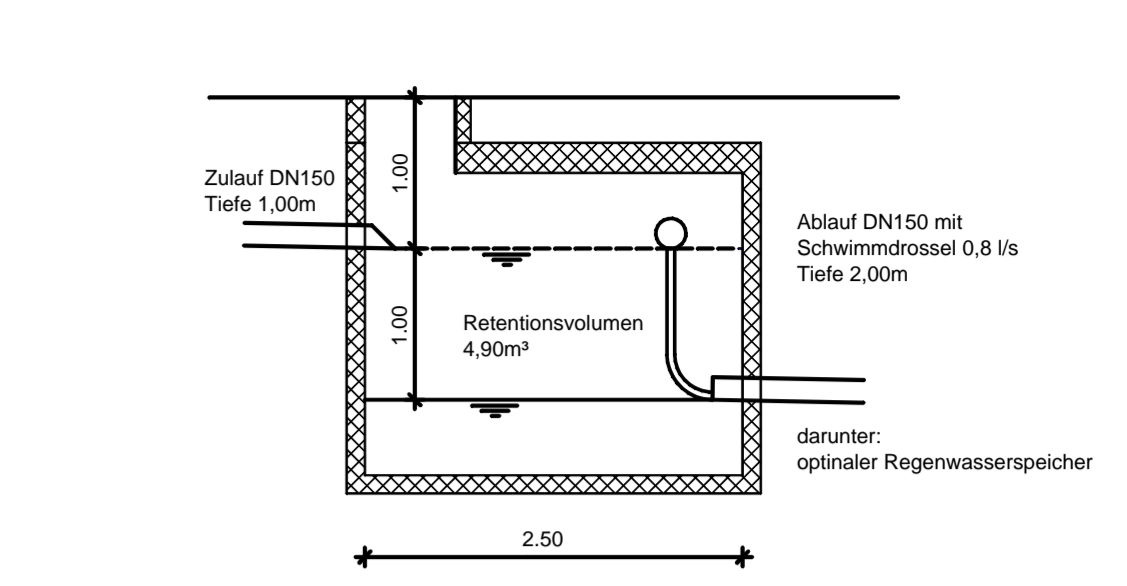
3.2 Ökologie

- 3.2.1 **Behandlung des Oberbodens**
Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:
Der Boden ist fachgerecht in Mieten von max. 3m Breite und 1,5m Höhe aufzulösen. Vor Beginn der Baumaßnahme abschneiden des Oberbodens in seiner ganzen Stärke. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.
- 3.2.2 **Verseigelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.** Die Grundwassererneuerung soll durch wasserundurchlässige und bewachsene Bodenflächen gefördert werden.
- 3.2.3 **Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu gestalten.** Pflaster (Fugenbreite mind. 10mm oder dränfähiges Material), Rasengitterstein, Rasengittersteine oder Schotterterrassen. Asphaltierungen sind unzulässig.
- 3.2.4 **Wenn möglich sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück erfolgen.** Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Herstellung einer Regenwasserpufferanlage ist erforderlich (siehe "Schnitt Rückhaltung Parzellen"). Das Speichervolumen der Regenwasserpufferanlage muss mind. 4,9m³ betragen. Weiteres Speichervolumen für Brauchwasser muss gesondert vorgesehen werden. Der Grundablass zum Kontrollschacht hat in gedrosselter Form zu erfolgen (min. 0,8 l/s; bei Parzellen über 825m² min. 1,0 l/s). Der Überlauf der Regenwasserpufferanlage ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Das gesammelte Wasser kann als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Gartenbewässerung, Waschmaschine, Toilettenspülung). Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu beachten.
- 3.2.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** Innerhalb der privaten Grünflächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen ausgeschlossen. Innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden nicht gestattet.
- 3.2.6 **Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden.** Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zu Vermeidung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

D TEXTLICHE HINWEISE

- 4.1.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen: Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5m beidseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 4.1.2 **Denkmalschutz:** Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten sich dennoch bei Erarbeiten zutage kommen Metall-, Keramik- oder Knochenfunde finden, sind diese umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 4.1.3 **Gebäude / Wassererzeugungsanlage:** Die Gebäude sind vor Bezugseröffnung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Bei Bauangelegenheiten ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen. Die Darstellung des Urdachlandes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Hohe U.N.N.) darzustellen.
- 4.1.4 **Landwirtschaftliche Immissionen:** Die von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgehenden Immissionen (v.a. Geruch, Lärm, Staub) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.
- 4.1.5 **Grenzabstände Landwirtschaft:** Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:
- Bei Einfriedigungen: mind. 0,5m
- Bei Eingrünungen mit Gewächsen bis 2m Wuchshöhe: 0,5m
- Bei Eingrünungen mit Gewächsen über 2m Wuchshöhe: 2,0m
- Bei Baumpflanzungen: mind. 4,0m
- 4.1.6 **Umweltbericht:** Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes ist nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.
- 4.1.7 **Brandschutz:** Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszuführen, dass ein Förderstrom von mind. 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fliedruck nicht unter 2,3 bar vorliegt. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 120 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.
- 4.1.8 **Planunterlagen:** Planzeichnungen sind zu Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen - eine Höhenentnahme für ingenieurmäßige Zwecke ist nur bedingt möglich. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Für die Änderung des Bebauungsplan maßgeben ist die Bauzuteilungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
Urheberrecht und Copyright
Alle Rechte vorbehalten. Ohne vorherige Zustimmung darf die Planung weder verändert noch für andere Zwecke (auch in Teilbereichen) weitergegeben werden.
- 4.1.9 **Bauzusage:** Die Grundstückbesitzer verpflichten sich, innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb des Grundstückes, die Bauparzelle mit einem Wohngebäude zu bebauen.

Schnitt Rückhaltung Parzellen



E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat / Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Langfeld-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
 4. Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- _____, den _____
Gemeinde Hinterschmiding
- Fritz Raab
1. Bürgermeister (Siegel)
- _____, den _____
Gemeinde Hinterschmiding
- Fritz Raab
1. Bürgermeister (Siegel)
- _____, den _____
Gemeinde Hinterschmiding
- Fritz Raab
1. Bürgermeister (Siegel)



Übersichtsplan ohne Masstab

Gemeinde Hinterschmiding

Landkreis Freyung-Grafenau



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Sonndorf-Schönau"

MASSTAB 1:1000	BEARBEITET KO / LI	Andreas Köck ARCHITECT & STADTPLANER
DATUM 02.06.2022 / Entwurf	GEÄNDERT XX.XX.XXXX	Andreas Köck - Dipl. Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner Scharrenstrasse 39 - 94481 Grafenau Tel. 08552 - 9740134 info@ak-architektur.de