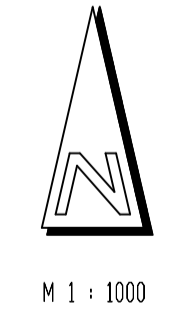


WA	E
GRZ 0,35	o
SD 20°-37° OP 10°-30° bei Grundsch.	WH=6,50 m



A. FESTSETZUNGEN

- Grenzen**
 - 11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 12 Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches
- Art der Nutzung**
 - WA
 - 21 Allgemeines Wohngebiet (Gen. Par.4 BauNVD)
Schank- und Speisebetriebe sind in diesen Bereich unzulässig (Gen. Par.1 Abs.5 Bau NVD)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,35
in WA
 - WH=6,50 m
 - U+E
 - 31 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,35
 - 32 Vandhöhe an der Traufseite maximal 6,50 m tafseitig
Nach BauGB § 9 (3) wird die Höhenlage DK FF8 der jeweiligen Untergeschosse +/- 20 cm lt. belegenden Schnitt M 1:250 festgesetzt.
Die zu ermittelnde Vandhöhe von max. 6,50 m ist traufseitig ab jeweils gewählter Höhenkote für DK FF8 LG bis zum Schnittpunkt der Außerkannte Außenwand mit der Oberkannte des Daches zu ermitteln.
 - 33 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m zulässig.
 - 34 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Festlegung der Vollgeschosse je Baufeld
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien und Abstandsflächen**
 - o
 - E
 - 41 offene Bauweise
 - 42 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig
 - 43 Baugrenze
 - 44 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Die Gültigkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 wird angeordnet.
Abweichend davon dürfen Garagen und Nebengebäude in Sinne von Art. 6 Abs. 7 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch in Grenznähe errichtet werden.
 - 45 Untergeordnete Gebäude nach Art. 57 Abs. 11 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Zahl der Wohneinheiten**
 - 51 Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Dächer der Hauptgebäude und Garagen**
 - 61 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 20° - 37° und begrünte Sattel- oder Putzdächer mit einer Dachneigung von 10°-30° zulässig.
 - 62 Die Dachdeckung hat mit naturrotten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen, Gründächer sind zulässig.
 - 63 Es sind max. 2 Dachgauben pro Dachfläche ab einer Dachneigung von mind. 32° zulässig.
Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 2 m betragen.
Die Breite der Gauben darf maximal 1,30 m und die Ansichtsfläche max. 1,75 m² betragen.
 - 64 Zwerchgiebel sind zulässig.
Der First des Zwerchgebets muß mind. 0,50 unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
 - 65 Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,00 m² zulässig.
 - 66 Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 67 Kanäle sind so zu legen, daß sie in Firstnähe aus den Dach stoßen.
 - 68 Die in nebenstehenden Planzeichen dargestellte Firstrichtung des Wohngebüdes ist zwingend festgelegt. Der Hauptfirst muß parallel zur Längsseite des Hauses verlaufen.
 - 69 Die Parzellen 37 und 38 sind einer abstrakten Baumwurffahrt ausgesetzt. Daher besteht die Verpflichtung, die Dachkonstruktion verstärkt, entsprechend einer Verkehrslast von 5 kN/m², auszuführen.
- Garagen und Nebengebäude**
 - 71 Flächen für Garagen/Stellplätze/Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen
 - 72 Die Vandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6 Abs. 4 S. 2 und 3 BayBO, darf in Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen.

B. Stellplätze

- 81 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze müssen mind. 5 m tief sein / gemessen v. d. Grundstücksgrenze.
- 82 Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagenzufahrten und Hofbereiche auf das notwendige Maß zu begrenzen und in Folgenden Materialien auszuführen:
 - Riesel auf verdichteten Kies oder Mineralbeton
 - Schotterrasen
 - Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
 - Rasenfugenpflaster
 - Natursteinpflaster
 - Asphaltdecken sind auf privaten Grund nicht zulässig

9. Einfriedungen

- 91 Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sie sind ohne sichtbare Soekel als senkrechte Holzlatenzäune oder als grüner Maschendraht mit Hinterpflanzung auszuführen.
Höhere Einfriedungen sind nur außerhalb der Sichtbereiche von Straßeneinfriedungen in Form von Hecken zulässig.
Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.
- 92 Vorgärten mit weniger als 2,50 m Breite zwischen Haus und Straße sind ohne Einfriedung zu gestalten.
- 93 Einfriedungen zu Landwirtschaftsflächen müssen einen Abstand von mind. 50cm zur Grundstücksgrenze einhalten.

10. Verkehrsflächen



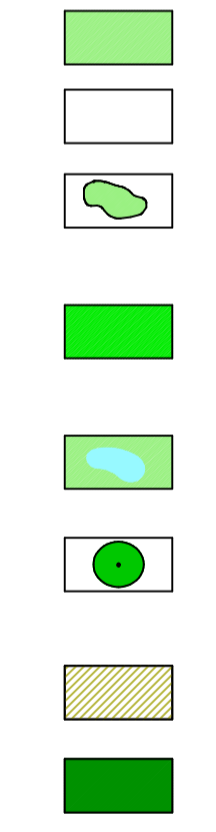
11. Inmissionen Landwirtschaft

- 111 Landwirtschaftliche Inmissionen wie Geruch, Staub und Lärm sind entschädigungsfrei zu dulden.

12. Niederschlagswasser

- 121 Die versiegelten Flächen sind so gering wie möglich zu halten.
Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.
auf jeder Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einem eigenen Wasserspeicher zu sammeln. Das Zisternenwasser ist für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100m² befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1m³ Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 5m³. Das Oberflächenwasser der Wasserspeicher soll, wenn möglich, auf den jeweiligen Grundstück über geeignete Versickerungsanlagen versickert werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind dabei einzuhalten.
Zum Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit einem Entwässerungsplan einzureichen, in dem auch die Größe und Form der begrünten Rückhaltefläche dargestellt ist.

13. Grünordnung

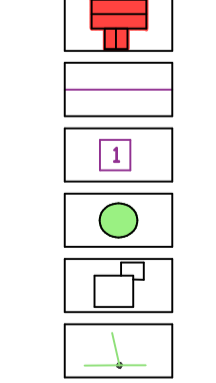


- 131 öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün
- 132 Private Grünfläche ohne besondere Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtungen
- 133 Private Grünflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zu Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung
- 134 Private Grünfläche für extensive landwirtschaftliche Nutzung, Rückebereich für angrenzenden Wald und für Waldumbildung
- 135 öffentliche Grünfläche
Wiesenumde als temporäres Feuchtgebiet
- 136 zu pflanzende Bäume
Bäume mit einer Höhe von mehr als 2m müssen zu Landschaftsflächen einen Abstand von mind. 4m einhalten (s. AGBG §46), zu anderen Nachbargrundstücken (außer öffentlichen Verkehrsflächen) mind. 2m (s. AGBG §47)
- 136.1 Baun / Gehölz, ggf. in Zuge von Bauarbeiten zu entfernen
- 136.2 Baun / Gehölz, bestehend und zu erhalten
- 137 Je angefangene 200 m² Grundfläche ist mind. ein Baun zu pflanzen.
- 138 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.
Die Pflanzliste ist Bestandteil der Begründung
- 139 Die privaten Grundstücke sind durch Bepflanzung sowie die Anlage von Beet-, Wiesen- und Rasenflächen grünherisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten, Garagenvorplätzen, Stellplätzen und Wegen nicht zulässig.

14. Bodendenkmäler

- 141 Die Bestimmungen nach Art 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

B. HINWEISE



1. vorgeschlagene Gebäude
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Parzellennummer
4. vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen
5. bestehende Gebäude
6. bestehende Grundstücksgrenzen

C. HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch)
BauNVD (Baunutzungsverordnung)
BayBO (Bayer. Bauordnung)
PlanzVO (Pflanzlichkeitsverordnung)
BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) in der jeweils aktuellen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2022 Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2022 ortsüblich bekanntgegeben.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gen. Par. 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beratung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 14.05.2024 hat in der Zeit von 05.06.2024 bis 05.07.2024 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gen. Par. 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 14.05.2024 hat in der Zeit von 05.06.2024 bis 05.07.2024 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gen. Par. 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.2024 wird mit der Begründung gen. Par. 3 Abs. 2 in der Zeit von bis öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Hebertsfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates von dem Bebauungsplan gen. Par. 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung von als Satzung beschlossen.
-, den (Gemeinde) (Siegel)
....., den (Gemeinde) (Siegel)
Bürgermeisterin
....., den (Gemeinde) (Siegel)
Bürgermeisterin
....., den (Gemeinde) (Siegel)
Bürgermeisterin

ENTWURF VOM 08-10-2024



**BEBAUUNGSPLAN
"LINDEN-KURZHOLZ II 2. Erweiterung"**

MIT EINGEARBEITETEM GRUNDRISSPLAN
MASSTAB 1 : 1000
GEMEINDE: Hebertsfelden
LANDKREIS: Rottal-Inn
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

LEITUNG
2. LEITUNG
VORHABENSTRAGER:

Architekturbüro Haas & Frisch
Kirchenplatz 19 84332 Hebertsfelden
Tel: 08721-12278
E-mail: info@haas-frisch.de
Ursula Klose-Dichtl
Dipl. Ing. FH Landschaftsarchitektin
Hochholz 3 84371 Triftern
Tel: 08562-2333
E-mail: klose-dichtl@t-online.de
Ludwig Meister
Ingenieurbüro für Tiefbau und Gewässerschutz
Habbä 1 84347 Pfarrrkirchen
Tel: 08561-5547
E-mail: lo-meister@t-online.de