



Bebauungs- und Grünordnungsplan WA- Allgemeines Wohngebiet „Buch West“, Hengersberg



Satzung vom 11.03.2021

(beschleunigtes Verfahren nach § 13b, BauGB)

VORHABENSTRÄGER :

MARKT HENGERSBERG
HERR 1. BÜRGERMEISTER MAYER
MIMMINGER STR. 2
94491 HENGERSBERG



A. Q. 21

Christian Mayer (Unterschrift)
1. Bürgermeister

VERFASSER :

—DIPL.-INGENIEURE KIENDL & MOOSBAUER
BÜRO FÜR BAUWESEN
TEL.: 0991 – 37007-0
AM TEGELBERG 3
94469 DEGGENDORF



(Unterschrift)



Inhaltsverzeichnis

1. Begründung Bebauungsplan	3
2. Begründung Grünordnungsplan	7
3. Textliche Festsetzungen	10
4. Planliche Festsetzungen	15
5. Hinweise	18
6. Bebauungs- und Grünordnungsplan, M 1:1.000	



1. Begründung Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass

Die Grundstücksbesitzer der Fl.Nr. 1466 und 1403, Gemarkung Schwarzach sehen vor, auf den im Flächennutzungsplan bereits als WA dargestellten Flächen Bauland zu schaffen. Hierzu hat der Marktgemeinderat Hengersberg in der Sitzung vom 05.12.2019 die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans „Buch West“ in Buch beschlossen, um die Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen. Die Grundstücksbesitzer beauftragten das Ingenieurbüro Kiendl & Moosbauer, Deggendorf mit der Erstellung der Unterlagen für den neuen Bebauungsplan „Buch West“.

1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Buch. Buch liegt ca. 1,5 km nordöstlich von Hengersberg.

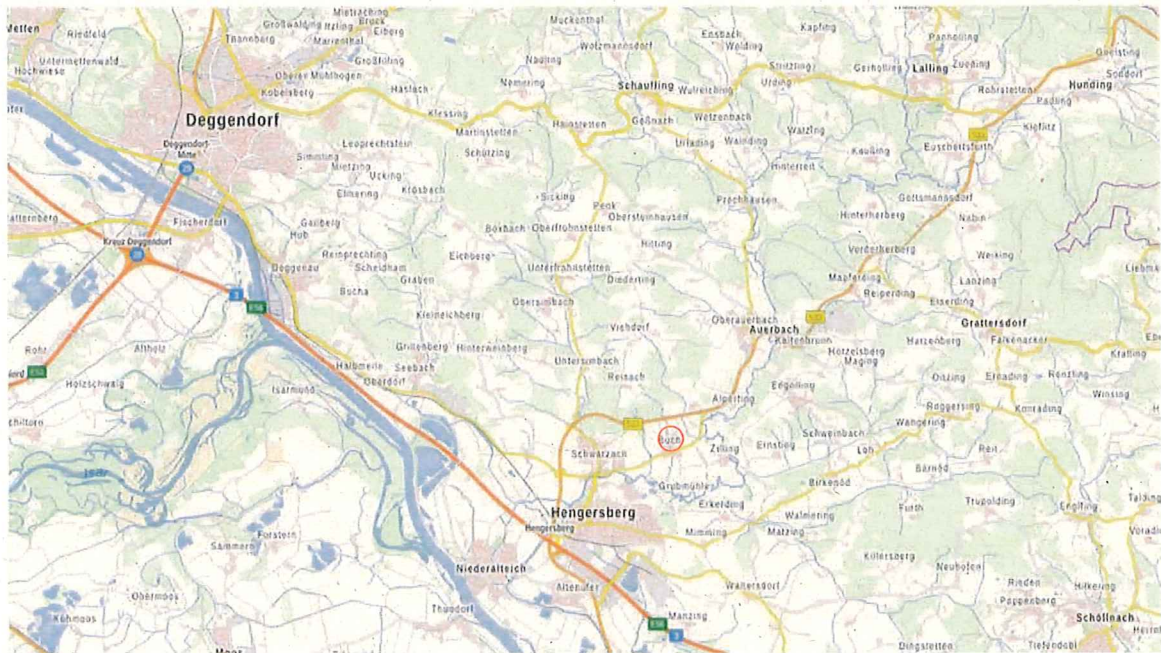


Abb. 1.1: Lage des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereiches ist überwiegend in privatem Besitz und soll zu einem Wohngebiet mit 11 Einfamilienhäusern auf der Hauptfläche und einer Parzelle für ein Einfamilienhaus im Südwesten entwickelt werden. Sie beinhaltet die Flurnummern 1466 sowie Teilbereiche der Flurnummern 1403, 1392 und 1440, Gemarkung Schwarzach und umfasst knapp 1,4 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als WA dargestellt, jedoch mit breiteren Grünzügen. Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes wird zeitnah vorgenommen.



1.3 Anwendung des § 13b BauGB

Am 13. Mai 2017 trat das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhaltes der Stadt“ in Kraft. Dieses beinhaltet u.a. den neuen § 13b BauGB. Dieser eröffnet Städten und Gemeinden ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Danach können Gemeinden künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil für die Gemeinden besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

Da die Marktgemeinde Hengersberg beabsichtigt, diese Vorteile, vor allem das Wegfallen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und damit einhergehend das Ausweisen von Ausgleichsflächen, den Grundstücksbesitzern zukommen zu lassen, soll für das vorliegende Vorhaben der § 13b angewendet werden.

1.4 Städtebauliche Begründung

Die Marktgemeinde Hengersberg ist mit ca. 7.800 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde. Die Gründe der aktuell hohen Nachfrage an Wohnraum und Gewerbegebieten sind das Ergebnis der hohen Standortqualität (gute Infrastruktur, Nähe zur Kreisstadt Deggendorf und günstige Verkehrsanbindung, gutes Vereinswesen, ansprechende Landschaft etc.) einerseits und einem durch natürliche Faktoren (Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald und Überschwemmungsgebiet der Donau) beschränkten Raum für weitere Entwicklungen andererseits.

Die Marktgemeinde strebt jedoch trotzdem eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung an.

Nach den städtebaulichen Zielführungen der Marktgemeinde soll zwar der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung wie auch bisher künftig im Hauptort Hengersberg liegen, es soll aber auch in Nebenorten ermöglicht werden, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhaft Bleibeperspektiven zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund ist die zu überplanende Fläche „Buch- West“ bereits im aktuellen F-Plan als Wohngebiet dargestellt und soll nun durch vorliegenden Bebauungsplan zu Bauland entwickelt werden.

Die Entwicklung dieser Fläche zu Bauland wird auch im „*Vitalitätscheck 2.1 in der integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Sonnenwald*“ von 2019 empfohlen, so heißt es hier, „*eine Aktivierung der vorhandenen Flächenpotentiale sollte vorrangig verfolgt werden*“.



1.5 Immissionsschutz

Schallschutz

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich kein lärmintensives Gewerbe. Im Norden befindet sich zwar in ca. 280 m Entfernung die Bundesstraße B533, aufgrund der Tatsache, dass diese jedoch höher liegt als das Baugebiet liegt hier keine nennenswerte Beeinträchtigung vor und es wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt angrenzend oder im Einwirkungsbereich zum Baugebiet. Durch entsprechende Planungsinhalte (Grünstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Fläche) kann daraus resultierenden Einschränkungen (Staubbildung, Geruch) entgegengewirkt werden.

Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Baugebietes werden trotzdem vorsorglich darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ortsüblich ist und insofern auch hinzunehmen ist.

Höfe mit Tierhaltung finden sich nicht im Umkreis des Geltungsbereiches. Von einer gegenseitigen Beeinträchtigung, auch vor dem Hintergrund des Einfüge- und Rücksichtnahmegebots ist nicht auszugehen.

Emissionen durch Gewerbe

Es befinden sich keine Gewerbebetriebe im Einwirkungsbereich des Geltungsbereiches. Dadurch ergeben sich durch das geplante Wohngebiet „Buch- West“ keine über das bisherige Maß hinausgehende Einschränkungen durch gewerbliche Nutzung.

1.6 Erschließung

Verkehr:

Die 12 Bauparzellen des geplanten Baugebiets können durch die Dorfstraße von Südwesten her sowie durch die im Geltungsbereich neu zu erstellende Straße erschlossen werden.

Schmutzwasser:

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine öffentliche Mischwasserleitung, an die angeschlossen werden kann.

Oberflächenwasser:

Das Oberflächenwasser wird gesammelt und in neu zu errichtenden Boxrigolen innerhalb des Geltungsbereiches gepuffert. Von dort wird es gedrosselt an den Dorfbach abgegeben.

Wasserversorgung:

Östlich bzw. südlich des Geltungsbereiches befindet sich die öffentliche Wasserleitung der gemeindlichen Werke Hengersberg, an die angeschlossen werden kann.

Strom/Telefon:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen.



Abfallentsorgung:
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Donau-Wald.

1.7 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die geplante WA- Fläche bereits als WA dargestellt. Aufgrund der geplanten Reduzierung der hier dargestellten Grüngürtel im Norden und im Osten des Geltungsbereiches wird jedoch der FNP zeitnah diesbezüglich angepasst.

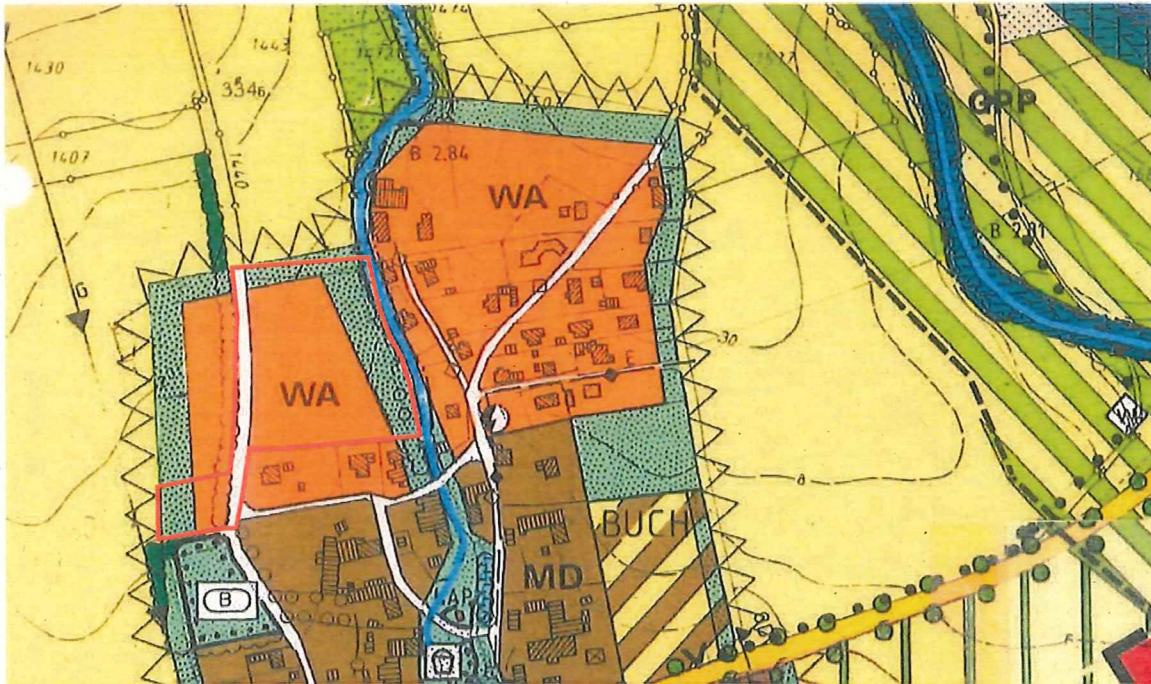


Abb. 1.2: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des B-Plans (rot)



Deggendorf, den 11.03.2021
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de





2. Begründung Grünordnungsplan

2.1. Beschreibung des Planungsbereiches

2.1.1 Größe und Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von knapp ca. 1,4 ha und besteht aus den 1466 sowie aus Teilbereichen der Flurnummern 1403, 1392 und 1440, Gemarkung Schwarzach. Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten von Buch.

Im Süden grenzt Wohnbebauung an, im Norden landwirtschaftliche Fläche, im Westen ein landwirtschaftlicher Weg und dahinter landwirtschaftliche Fläche und im Osten der Dorf-
bach.



Abb. 2.1 Luftbild mit Geltungsbereich



2.1.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Planbereichs lässt sich grob wie folgt aufteilen:

1. Bereich im Südwesten
Diese Fläche ist landwirtschaftlich genutzt.
2. Feldweg von Süd nach Nord
Hierbei handelt es sich um einen Feldweg, der nach Westen hin eingegrünt ist.
3. Hauptbaufeld im Nordosten
Auch hier handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich lediglich entlang des Feldweges ökologisch relevante Strukturen. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan als solche geschützt.



Abb. 2.2 Luftbild mit Geltungsbereich



Abb. 2.3: Blick in Richtung Südwest



Abb. 2.4: Blick in Richtung Norden,
links zu schützende Gehölze



Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald, weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.



Abb. 2.5 Luftbild mit Geltungsbereich und kartierten Biotopen (rot schraffiert) sowie Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktelt) außerhalb der Fläche

2.1.3 Topographie

Topographie

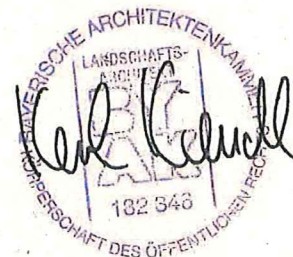
Der Geltungsbereich befindet sich auf einer nahezu ebenen Fläche mit einem leichten Süd-Ost- Gefälle, die maximale Höhendifferenz beträgt ca. 5 m.

2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Durchgrünung durch mind. 1 Gehölz pro Bauparzelle
- Eingrünung durch 3- reihige Hecke im Norden
- Eingrünung durch Obstbaumreihen im Südwesten
- Zusätzlicher, innerdörflicher Grünstreifen im Osten
- Rückhalt des Regenwassers durch Boxrigolen
- Erhalt des Weg- begleitenden Grünzuges
- Versickerungsfähige Beläge in den Zufahrten und öffentlichen Parkplätzen

Deggendorf, 11.03.2021
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt





3. Textliche Festsetzungen

3.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

3.1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind die nach §4 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Pro Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.1.2 Abstandsflächen

Allgemein sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

3.1.3 Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe

Es gilt das Maß im Mittel gemessen ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Festgesetzt werden zwei Vollgeschoße.

3.1.4 Bauweise:

Offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO i. d. Form von Einzelhäusern.

3.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

3.2.1 Hauptgebäude:

3.2.1.1 Dach:

Dachform:

Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach

Dachneigung:

18-22° bzw. Flachdach

Dachgauben:

pro Seite sind 2 Dachgauben mit max. 3m² je Dachseite zulässig

Dachdeckung:

Pfannen, Metall (nichtionisierend) rot bis rotbraun, grau bis anthrazit

Flachdächer sind nur mit extensiver Dachbegrünung, Substrataufbau mindesten 10 cm, zulässig

3.2.1.2 Baukörper:

Gebäudefirst:

Der Gebäudefirst verläuft parallel z. längeren Gebäudeseite

Traufseitige Wandhöhe:

max. 7,00 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

3.2.2 Nebengebäude:

3.2.2.1 Dach:

Dachform:

Satteldach, Walmdach, Flachdach

Dachneigung:

18-22° bzw. Flachdach

Dachgauben:

nicht zulässig



Dachdeckung: Pfannen, Metall (nichtionisierend) rot bis rotbraun, grau bis anthrazit,
Flachdächer sind nur mit extensiver Dachbegrünung, Substrataufbau mindesten 10 cm, zulässig

3.2.2.2 Baukörper:

Traufseitige Wandhöhe: max. 3,50 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

3.2.3 Sonstige Nebengebäude:

Sonstige Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 10 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,80 m über Neugelände zulässig.

3.2.4 Garagenvorplätze/Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die Tiefe der Garagenvorplätze beträgt mind. 5 m ab Begrenzung Fahrbahnrand, kann jedoch nicht als Stellplatz herangezogen werden.

Für die Garagenvorplätze und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge, ÖkoDrain-Pflaster).

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt **in das Privatgrundstück**.

3.2.5 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen, Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Massive Einfriedungen mit Mauern, Gabionen, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittenen Hecken sind nicht zulässig
- Sichtbare Zaunsockel, die über das jeweils zugehörige Gelände herausragen sind wegen wandernder Kleintiere wie z.B. Kröten, Frösche, Igel etc. unzulässig.

3.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 0,50 m zulässig
- Stützmauern sind bis max. 0,50 m Ansichtshöhe, begrünt zulässig.
- Böschungen (Abgrabungen, und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:1,5 (H/L) auszuführen.

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.



Bei offensichtlichen Störungen des Bodens oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

3.2.7 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist jeweils auf dem eigenen Grundstück zu fassen und von dort dem Kanal zuzuführen, benachbarte, tiefer liegende Grundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Zum Rückhalt des gesammelten Niederschlagswassers sind innerhalb des Geltungsbereiches Boxrigolen als Stauraumkanal zu errichten. Parallel zur Bauleitplanung wurde hierzu das erforderliche wasserrechtliche Verfahren eingereicht.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen durch Text

3.3.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die Bepflanzung ist spätestens im Laufe eines Jahres nach Erschließung bzw. Inbetriebnahme der Gebäude fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in Punkt 3.3.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3.3.4 beschriebenen Arten.

Für alle Heckenpflanzungen sind mind. 6 verschiedene Straucharten und 3 verschiedene Baumarten der Wuchsklasse II zu verwenden.

Für alle Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzabstand: 1,50 m.

Pflanzenqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm

oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm

oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume:

Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken:

Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm



3.3.2 Grünflächen

▪ **Private Grünflächen/ Bauparzelle:**

Pro Bauparzelle ist pro 300 m² angefangene, nicht überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum der Wuchsklasse I bzw. Obstbäume unter Verwendung der in Punkt 3.3.3 angegebenen Bäume anzusetzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Private Grünstreifen und Ortsrandeingrünungen sind hier ausgenommen.

▪ **Private Grünfläche/ Ortsrandeingrünung:**

Aufbau eines ca. 5,0 m breiten Grünstreifens mit einer 3 reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) im Norden und Aufbau einer 2-reihigen Obstwiese im Südwesten unter Verwendung der in Punkt 3.3.3 angegebenen Bäume und Sträucher. Die Pflanzung auf den privaten Baugrundstücken und die Anlage der Ortsrandeingrünung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

3.3.3 Zu verwendende Gehölze

a) **Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

b) **Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
alle Obst- und Nussbäume	

(Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm) u. a. aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Bretbacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour;
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;
Zwetschge:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;

c) **Auswahlliste Sträucher:**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.3.4 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.



3.3.5 Öffentlicher Grünstreifen im Osten

Aufbau eines breiten Grünstreifens mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf 75 % der Länge unter Verwendung der in Punkt 3.3.3 angegebenen Bäume und Sträucher im Osten. Auf der restlichen Grünfläche soll eine extensive Grünfläche entstehen.

Die bestehenden intensiv- landwirtschaftlich genutzten Flächen sind wie folgt zu extensivieren. So ist nach 2 jähriger Ausmagerung der Fläche durch Getreide ein entsprechendes Saatgut (Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 19, "Bayerischer und Oberpfälzer Wald" mit mind. Kräuteranteil 30 %) oder Mahd- bzw. Druschgut aufzutragen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden, die Mahd ist auf zweimal jährlich zu begrenzen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (zertifiziertem Regio- Saatgut für die Region 19) vorzunehmen. Es wird eine zweimalige Mahd pro Jahr festgesetzt mit einem ersten Mähgang nicht vor Mitte Juni.

3.3.6 Privater Grünstreifen im Nordosten

Aufbau eines breiten Grünstreifens mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf 75 % der Länge unter Verwendung der in Punkt 3.3.3 angegebenen Bäume und Sträucher im Osten. Auf der restlichen Grünfläche soll eine extensive Grünfläche entstehen.

Die bestehenden intensiv- landwirtschaftlich genutzten Flächen sind wie folgt zu extensivieren: So ist nach 2 jähriger Ausmagerung der Fläche durch Getreide ein entsprechendes Saatgut (Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 19, "Bayerischer und Oberpfälzer Wald" mit mind. Kräuteranteil 30 %) oder Mahd- bzw. Druschgut aufzutragen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden, die Mahd ist auf zweimal jährlich zu begrenzen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (zertifiziertem Regio- Saatgut für die Region 19) vorzunehmen. Es wird eine zweimalige Mahd pro Jahr festgesetzt mit einem ersten Mähgang nicht vor Mitte Juni.

3.3.7 Erhalt des öffentlichen Grünstreifens im Westen

Der wegbegleitende bzw. straßenbegleitende Grünstreifen ist weitestgehend zu erhalten. Notwendige Rodungen für die Zufahrt zu Parzelle 12 sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

3.3.8 Überschüssiges Aushubmaterial

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw..

3.3.9 Insektenschutz

Für den Insektenschutz im Bereich u.a. der Erschließungsstraßen ist wenn möglich folgendes zu beachten: Statt langwellige blauweiße LED-Lampen, sollen warm-weiße LEDs (Farbtemperatur unter 3000 Kelvin) eingesetzt werden. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein und nicht wie Kugelleuchten ringsherum leuchten.

Dadurch kann eine erhebliche Reduzierung der Insektenverluste und damit eine umweltfreundlichere Beleuchtung erreicht werden.



4. Planliche Festsetzungen

4.1 Art der Baulichen Nutzung




Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Aus städtebaulichen Gründen sind pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2 Maß der Baulichen Nutzung

4.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl:
maximale GRZ= 0,40
maximale GFZ= 0,60

4.2.2  bzw.  Hauptgebäude, mögliche Lage

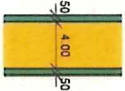
4.2.3  Garagen oder andere untergeordnete Nebengebäude.

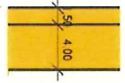
4.3 Bauweise, Baugrenzen

4.3.1  Baugrenze

4.3.2  Flächen für Garagen und Nebengebäude

4.4 Verkehrsflächen

4.4.1  Zufahrtsstraße: öffentliche Straße mit 4 m Straßenbreite und beidseitig jeweils 0,5 m Bankett

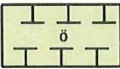



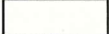
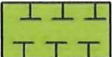



4.4.2  Anliegerstraßen: öffentliche Straße mit 4 m Ausbaubreite und 1,5 m öffentlichem Mehrzweckstreifen

4.4.3  öffentlicher, asphaltierter Weg, 2m Breite

4.4.4  öffentlicher Parkplatz, Rasenfugenpflaster





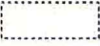


4.5 Planliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

- 4.5.1  Öffentlicher Grünstreifen, Festsetzungen nach 3.3.5
- 4.5.2  3-reihige Hecke auf öffentlichem Grünstreifen, textliche Festsetzungen hierzu siehe 3.3.1, 3.3.3 b und c.
- 4.5.3  zu erhaltender öffentlicher Grünstreifen
- 4.5.4  Natürliche Hecke als Ortsrandeingrünung, privat
Im nördlichen Bereich ist nach Norden hin eine 3-reihige, 5 m breite heimische Hecken, im Südwesten nach Norden hin eine 2-reihige, 3 m breite heimische Hecken entsprechend 3.3.1 zu pflanzen. Textliche Festsetzungen sind unter 3.3.1, 3.3.3 b und c angegeben
- 4.5.5  Private Grünfläche, Gartennutzung
- 4.5.6  Privater Grünstreifen, Festsetzungen nach 3.3.6
- 4.5.7  3-reihige Hecke auf privatem Grünstreifen, Pflanzauswahl siehe 3.3.3 b und c
- 4.5.8  Lagerichtig zu pflanzender Obstbaum als Eingrünung gem. Pflanzenliste Ziff. 3.3.3 b., Pflanzabstand 8 -12 m
- 4.5.9  Zu pflanzender Einzelbaum I und II. Ordnung bzw. Obstgehölz mit Standortvorschlag gem. Pflanzenliste Ziff. 3.3.3 a und b.







4.5 Sonstige Planzeichen

- 4.5.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 4.5.2  vorgeschlagene Garagenzufahrten, nicht eingezäunt, mit Stauraum vor den Garagen mindestens 5 m zur Straßenkante. Lageänderungen im Einzelfall können dann berücksichtigt werden, falls städtebaulich vertretbar, wenn keine festen Einbauten (Straßenbäume, Laternen, Verteilerschränke, Hydranten usw.) dem Änderungswunsch entgegenstehen, oder wenn sämtliche anfallenden Kosten für eine Umverlegung vom Antragsteller getragen werden.
- 4.5.3  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 4.5.4  durchgehende Nummerierung der Parzellen
- 4.5.5  Lage der geplanten Boxrigolen als Stauraumkanal



5. Hinweise

- 5.1  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- 5.2 1467 Flurstücknummern
- 5.3  bestehendes Wohngebäude
- 5.4  bestehendes Nebengebäude
- 5.5  Höhenschichtlinien Abstand 1m

5.6 Grundwasserschutz

Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird durch ein neu zu erstellendes Kanalsystem zu einem ebenfalls neu zu erstellendem Stauraumkanal durch Boxrigolen transportiert und von dort gepuffert und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Zur Entlastung der Regenwasserabflüsse sollte pro Parzelle wenigstens ein Beitrag aus nachfolgender Liste geleistet werden:

- Gründach auf Nebengebäude
- Regenwasserspeicher als Zisterne (unterirdisch),
- Regenwasserspeicher als Regentonne (oberirdisch)

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung – AwSV- zu beachten.

5.7 Energieversorgung

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der elektrischen Anlagen darf nicht gefährdet werden.

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische



Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

5.8 Brauchwassernutzungsanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind der Marktgemeinde Hengersberg unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

5.9 Angrenzende Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Emissionen aus der Landwirtschaft, z. B. durch Staub bei der Bodenbearbeitung, bei der Getreideernte, bei der Heuwerbung oder bei der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln sind ortsüblich und insofern zu dulden.

5.10 Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung

- 5.10.1 Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).
- 5.10.2 Wege und Plätze sollten in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).
- 5.10.3 Fassaden, insbesondere Garagenwände und Stützmauern, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- 5.10.4 Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Verwendung ziegelroter Dachpfannen empfohlen.
- 5.10.5 Auf öffentlichen wie privaten Grünflächen soll der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger vermieden werden.
- 5.10.6 Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

5.11 Denkmalpflege

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Deggendorf oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.



5.12 Beleuchtung

Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung im Straßenraum z.B.

- Reduzierung der Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung.
- Lichtstrahlung nach unten gerichtet und möglichst wenig Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.
- Statt blauweiße LED-Lampen, warm-weiße LEDs einsetzen.

7. Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 23.05.2019 in öffentlicher Sitzung des Marktgemeinderates beschlossen und am 29.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches am 05.12.2019 in öffentlicher Sitzung des Marktgemeinderates beschlossen und am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.03.2020 einschließlich seiner Begründung wurde von dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 05.03.2020 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
4. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.03.2020 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.03.2020 einschließlich seiner Begründung wurde vom 31.03.2020 bis 02.05.2020 ausgelegt und im Internet am 23.03.2020 eingestellt.
5. Gleichzeitig zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 31.03.2020 bis 02.05.2020 beteiligt.
6. Der Marktgemeinderat hat am 11.03.2021 in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2021 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Hengersberg, den 16.03.21

.....
Mayer, Erster Bürgermeister



8. Der 17.03.21 Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.03.21 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hengersberg, den 17.03.21

.....
Mayer, Erster Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1–10 BauGB durchgeführt wurde.