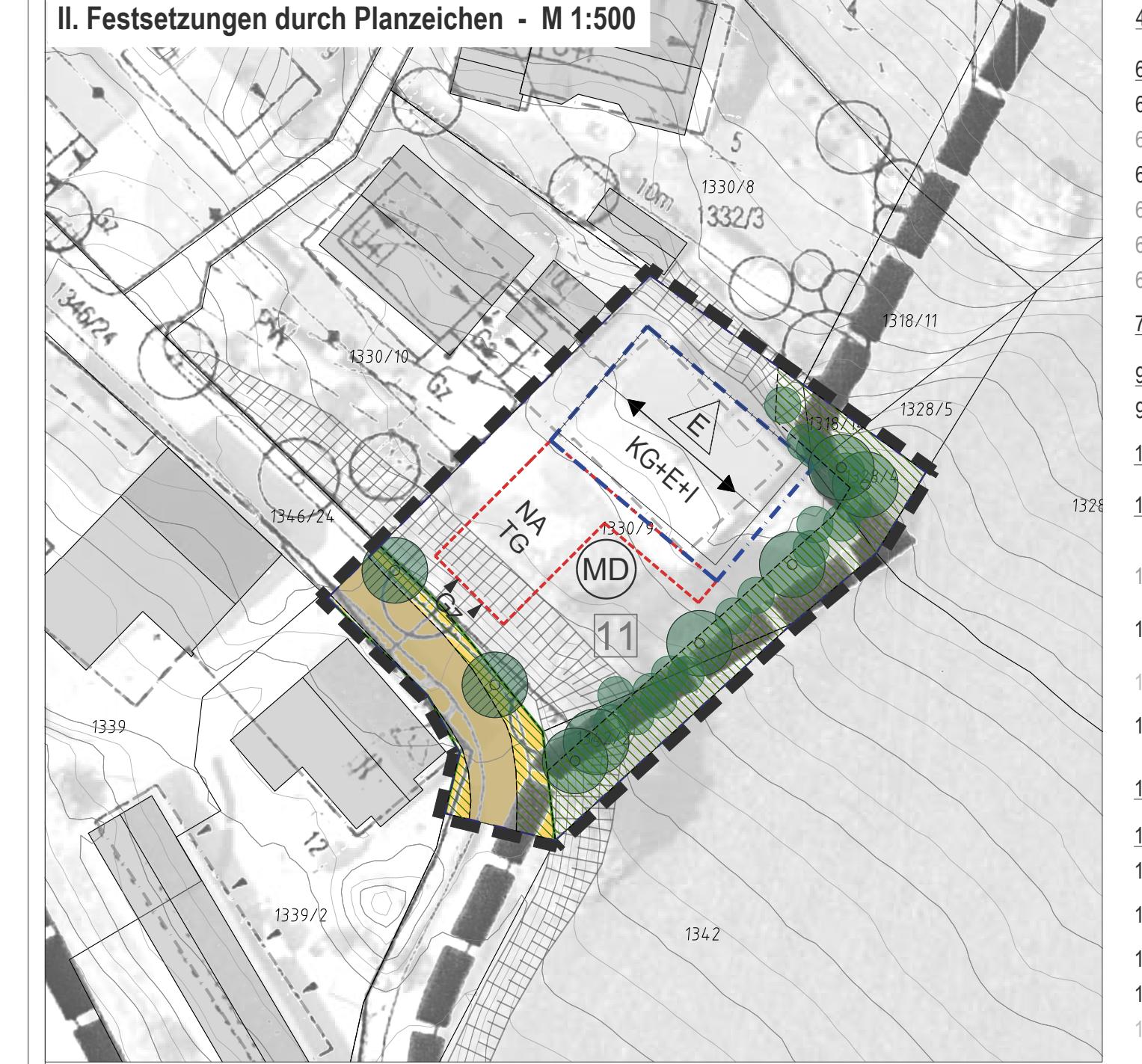


I. Textliche Festsetzungen

- 0.1 BAUWEISE
0.1.1 Offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
0.2 FIRSTRICHTUNG
0.2.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1
- 0.3 GESTALTUNG DES GELÄNDES
0.3.1 Das Gelände darf insgesamt in seiner vorhandenen Ausprägung, auch durch die Errichtung von Bauwerken, nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief möglichst erhalten bleibt. Nicht zulässig sind z.B. Geländeschüttungen oder -abgrabungen, um bei einem Hanggebäude statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen. Notwendige Geländemodellierungen sind mit der Gemeinde abzusprechen; am Ortsrand ist in jedem Fall auf einer Breite von mindestens 3m der natürliche Geländeverlauf zu erhalten.
- 0.4 EINFRIEDUNGEN
0.4.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.
Art: straßenseitige Begrenzung: Holzplatten oder Hartholzaufzäunen mit senkrechter Lattung. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Seitliche und rückwärtige Begrenzung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen.
Mauern: Mauersteile als Stützmauern sind nur zulässig, wenn unbedingt notwendig und mit der Gemeinde abzusprechen. Sie sind zumindest an der Oberfläche aus Naturstein zu erstellen. Ansonsten sind Mauerteile nur in Verbindung zur Konstruktion von Gartentür, Toreinfahrt und Mülltonnenbox zulässig und im Bezug auf ihre Oberflächengestaltung der Hausfassade anzupassen.
Höhe des Zaunes: Maximal 1,0 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante bzw. bei seitlicher und rückwärtiger Begrenzung ab natürlicher Geländeoberfläche.
Sockel: Zulässig sind ausschließlich Punktfundamente für die Zaunpfosten, durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen fertigem Gelände und der Unterkante eines Zaunfeldes ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizuhalten.
- 0.4.2 Eine Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken einheimischer Arten ist zulässig. An der Außengrenze zur freien Landschaft sind streng geschnittene Hecken nicht zulässig.
- 0.5 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE (§ 14 BauNVO)
0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig. In der Parzelle 11 sind Garagen und Nebenanlagen in unterirdischer Bauweise mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m zu errichten.
- 0.5.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche soll ein Abstand von mindestens 5,0 m als Bedarfstellplatz freigehalten werden. Eine Unterschreitung des Abstandes von 5m ist zulässig, sofern an anderer Stelle oder auf andere Weise ein geeigneter Bedarfstellplatz nachgewiesen wird.
- 0.5.3 Die Flächen des Garagenvorplatzes bzw. eines anderen Stellplatzes ist mit einer wasserdrückenden Schicht zu befestigen. Alternativ ist anfallendes Oberflächenwasser in den angrenzenden Grünflächen breitflächig zu versickern.
- 0.6 GEBÄUDE
0.6.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1:
Kellergeschoss, Erdgeschoss und ein Vollgeschoss (KG+E+I)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 23 - 33 Grad
Dachdeckung: Pfannen oder Falzziegel rot, grau, braun oder hellanthrazit. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässig. In die Dachfläche integrierte oder flach auf dem Dach aufgebrachte (mit der Neigung des Daches mitlaufende) Sonnenkollektoren sind zulässig.
Dachgauben: Giebelgauben zulässig, pro Dachseite ist eine Gaube mit stehendem Format zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf maximal 1,5 m² betragen. Der Abstand vom Ortsgang muss mindestens 3,0 m betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Zwerghiebel: Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.
Dachflächenfenster: Zulässig; ihre Fläche darf maximal 5 % der jeweiligen Dachflächenseite betragen. Eine Kombination von Dachflächenfenstern mit Dachgauben pro Dachseite ist unzulässig.
Dachüberstand bei
- Ortsgang: max. 0,30 m, bei Balkon bis max. 1,0 m zulässig;
- Traufe: max. 0,70 m zulässig
Wandhöhe: Max. 6,0 m ab Ungleiche
Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,3 betragen.
- 0.6.2 In der festgesetzten Fläche nach 15.2 sind unterirdisch (mit Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m) Garagen, die nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Bauelemente zur Belichtung und / oder Belüftung des Kellergeschosses zulässig.
- 0.6.3 Sämtliche Gebäude sind in architektonisch einwandfreier Weise auszuführen, wobei unnötige Vor- und Rücksprünge etc. vermieden werden sollen.
- 0.7 ZAHL DER WOHNINHEITEN (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
0.7.1 Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohninheiten zulässig.
- 0.8 STELLPLATZBEDARF
0.8.1 Pro Wohninheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen (ungerade Zahlen sind aufzurunden).
- 0.9 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BESTANDSSCHUTZ DER BESTEHENDEN BEPFLANZUNG
0.9.1 Die im Plan mit dem Planzeichen 13.1 gekennzeichnete Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 0.9.2 Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze einschließlich Obstgehölzen und Walnuss zulässig. Generell unzulässig sind gebietsfremde Gehölzarten (wie z.B. Edeltannen, Edelfichten, Zypressen und Thujen), sowie alle übrigen Gehölze, sofern diese bizarre Wuchsformen, Trauer- oder Hängeformen oder züchterisch selektierte, auffällig unnatürliche Laub- und Nadel-färbung aufweisen. Für die Pflanzung von Gehölzen am Rand des Baugebietes zur freien Landschaft darf ausschließlich Pflanzmaterial aus autochthoner Nachzucht verwendet werden.
Die Pflanzengütekriterien müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen.
Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Gehölze bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Pflanzgrößen: Bäume: Hochstamm, 3xv., Stammumfang mindestens 12-14 cm oder Heister, 2xv., mindestens 150-200 cm. Obstgehölze sind stets als Hochstamm zu pflanzen.
Sträucher: 2xv., mindestens 60 - 100 cm.

II. Festsetzungen durch Planzeichen - M 1:500



PLANZEICHEN: FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990. In grauer Schrift sind der Vollständigkeit halber Planzeichen aus dem Ursprungsbebauungsplan gekennzeichnet, die im Deckblatt nicht enthalten sind.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gemischte Bauflächen

1.1.1 (MD) Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

unzulässig sind:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§ 5 Abs. 3 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl; Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1 (KG+E+I) Als Höchstgrenze: Kellergeschoss, Erdgeschoss und ein Dachgeschoss (KG+E+I)

Grundflächenzahl: GRZ = 0,25

Geschossflächenzahl: GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINien, BAUGRENZEN

3.1 (▲) nur Einzelhäuser zulässig

3.2 (F) Baugrenze

0.9.2 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

0.9.3 Pflanzungen im Leitungsbereich von Hochspannungsleitungen

Für die Beplanzung im Leitungsbereich dürfen aus Sicherheitsgründen nur niedrigwachsende Bäume und Sträucher verwendet werden. Der Abstand zwischen den Leiterseilen und der Beplanzung muss mindestens 2,5 m betragen. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

0.9.4 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

0.10 ORDNUngSWIDRIGKEITEN

0.10.1 Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Verschriften des Bebauungsplanes zuwidert handelt (Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO)

4. und 5.: nicht belegt

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1 Straßenverkehrsfläche (öffentliche)
- 6.2 Gehweg, Fußweg (versickerungsfähiger Belag, öffentlich)

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 EW Eigentümerweg

6.5 PW Privatweg

6.6 P Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

7. und 8.: nicht belegt

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1 Straßenbegleitgrün

10. bis 12.: nicht belegt

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PELEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

13.1 (●) bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand

13.2 (●) Pflanzgebot für Einzelbäume, öffentlich

13.3 (●) lockere raumbildende Bepflanzung

13.4 (●) Ortsrandeingrünung: Alle 7-10 m ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen. Zusätzlich ist eine zweireihige Strauchbepflanzung anzulegen

14.: nicht belegt

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1 (Gz) Garagenzufahrten (Zufahrt in Pfeilrichtung), die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

15.2 (NA TG) Fläche für Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. TG: Tiefgarage (siehe auch 0.6.2).

15.3 (→) Firstrichtung

15.4 (—) Parzellengrenze (= Grenze des Deckblattes)

15.5 (—) Grenze Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG

15.6 (F) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

15.7 (Δ) Sichtdreieck

PLANZEICHEN: HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

16.1 (□) Durchgang, Durchfahrt, offene Überdachung

16.2 (Gz) Garageneinfahrt

16.3 (S) Planliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans (außerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes)

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

17.1 (F) Grenzstein und Flurstücksgrenze

18. BAUWERKE

18.1 (F) Wohngebäude, Bestand (Mittelstrich = Firstrichtung)

18.2 (F) Nebengebäude, Bestand (Mittelstrich = Firstrichtung)

19. VERSCHIEDENES

19.1 (1132/1) Flurstücknummern

19.2 (F) Höhenschichtlinien (1-m und 0,5m - Schichten, Urgelände)

19.3 (F) Böschung (Urgelände)

19.4 (11) Grundstücksnummerierung, z.B. Parzelle 11

III. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hengersberg hat in der Sitzung am 11.02.2021 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan "Unterfrohnstetten" beschlossen. Da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden, wird ein Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. In der Sitzung vom 11.02.2021 wurde zugleich der Vorentwurf des Deckblattes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.02.2021 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 BauGB in der Zeit vom 2021 bis 2021 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 BauGB in der Zeit vom 2021 bis 2021 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 2021 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen und das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Unterfrohnstetten" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Hengersberg, den 2021
Christian Mayer, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Unterfrohnstetten" wurde am 2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten.
Hengersberg, den 2021

Maßstab
1:500



Marktgemeinde Hengersberg (Landkreis Deggendorf)
Deckblatt 2 zum
Bebauungsplan "Unterfrohnstetten"

Festsetzungen durch Planzeichen und Text
mit Hinweisen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen
Übernahmen und Verfahrensvermerken

Planunterlagen:
Digitale Flurkarte (DFK),
Stand 01.2021
Digitales Orthophoto
(DOP20), Stand 2020

Höhenschichtlinien:
Digitales Geländemodell
DGM1 der Bay. Landesvermessung, aus Laserscan-Daten, Höhendaten im 1m-Raster, 1m-Höhenschichtlinien, Stand 2017 / 2018.
Aufgrund von Messungenauigkeiten können Höhen-Abweichungen bis ca. 15 cm auftreten.

Untergrund / Baugrund:
keine Angaben