



Bebauungsplan
Hoffeld I



Änderung Deckblatt Nr. 5 im
vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Markt Untergriesbach
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Endfassung vom 19.06.2023

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

Entwurfsverfasser:

Architekturstudio Schindler

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler

Marktstraße 3, 94110 Wegscheid

08592/9395515

info@architekturstudio-schindler.de

Markt Untergriesbach

Vertreten durch den 1. Bürgermeister Hermann Duschl

29. JUNI 2023



(Datum und Unterschrift)

Verfahrensvermerke zum Deckblatt Nr. 5 zur Änderung des Bebauungsplans „Hoffeld 1“

1. Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom **23.11.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderungen des Bebauungsplans „Hoffeld 1“ durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan „Hoffeld 1“ in der Fassung vom **22.12.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2023 bis 06.03.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hoffeld 1“ in der Fassung vom **22.12.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2023 bis 06.03.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
4. Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.03.2023
5. Die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 23.05.2023 bis 13.06.2023 statt.
6. Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 19.06.2023 den Bebauungsplan „Hoffeld 1“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.06.2023 als Satzung beschlossen.
Untergriesbach, den 19.06.2023



Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt **29. JUNI 2023**
Untergriesbach, den



Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



29. JUNI 2023

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Hoffeld 1“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

29. JUNI 2023

Untergriesbach, den



Hermann Duschl, 1. Bürgermeister





Bebauungsplan Hoffeld I



Begründung

Markt Untergriesbach
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Endfertigung vom 19.06.2023

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

TEIL A - Begründung und Erläuterung

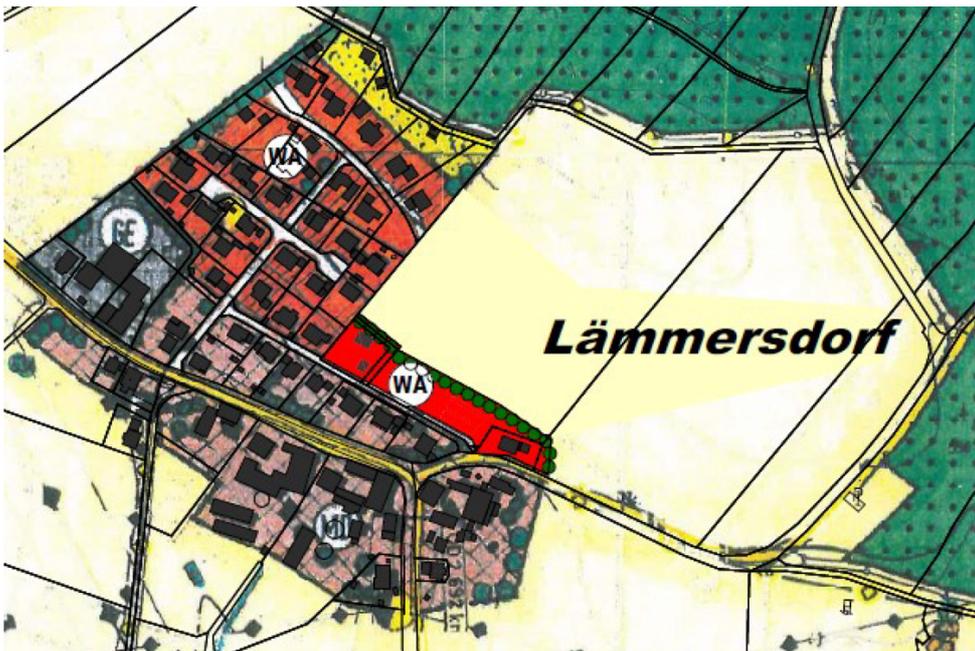
1. Anlass zur Änderung

Der Ortsteil Lämmersdorf, ca. 2,5 km entfernt vom Markt Untergriesbach, liegt an der Ortsverbindungsstraße zwischen dem Hauptort Untergriesbach und dem Ortsteil Gottsdorf. Im nordöstlich gelegenen Siedlungsgebiet des Ortsteils Lämmersdorf hat der Markt Untergriesbach den Bebauungsplan Hofffeld I als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser umfasst aktuell alle Flurstücke zwischen dem Hauptort und dem Bebauungsplan Hofffeld II Gemarkung Lämmersdorf.

Diese Flurstücke wurden bereits alle mit Wohngebäuden bebaut seit Aufstellung des Bebauungsplans 1973.

Erschlossen wird das Gebiet über die Ortsstraße Hofffeld, welche an die Hauptstraße „Im Dorf“ anbindet.

Nordöstlich befinden sich zwei Bebauungsplanerweiterungen namens Hofffeld II. Südlich grenzt der Ortsteil Lämmersdorf an und nordwestlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 39 (ohne Maßstab)

Im derzeitigen Bebauungsplan Hofffeld I mit den kleinräumigen Deckblättern 1 bis 3 sind unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt, was die Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhen und Grund- und Geschossflächenzahlen betrifft.

Mit dem Deckblatt Nr. 5 sollen nun die verschiedenen Festsetzungen des Urplans und der bisherigen 4 Deckblätter vereinheitlicht werden und übernehmen die Festsetzungen des Bebauungsplans Hofffeld II Deckblatt 4. Somit werden für das

gesamte Siedlungsgebiet einheitliche Festsetzungen getroffen, welche Umbauten und Erweiterungen für die Gebäudebesitzer vereinfachen.

2. Auswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt.

Damit die Planungsziele gefestigt und abgesichert werden, müssen somit mit dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 5 zulässige Nutzungen festgesetzt werden.

Auswirkungen rechtlicher Art sind nicht zu erkennen.

Im Zuge des Verfahrens werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange ihre Bedenken und Anregungen vortragen.

Da alle Grundstücke bereits bebaut sind, müssen für die Erschließung für Verkehr, Wasser, Löschwasser, Abwasser und Niederschlagswasser, Strom und Telefon keine neuen Leitungen und Anschlüsse vorgesehen werden.

Zusätzliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Grundstücke bereits bebaut sind und die nur geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl von derzeit maximal 0,2 auf 0,3 nur geringe zusätzliche Oberflächenversiegelungen erwarten lässt. Um diese Auswirkungen zu minimieren, wird festgesetzt, dass für neu geschaffene versiegelte Flächen das anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden muss.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und das LEP-Ziel 3.1 – Flächensparen – mit der darin geforderten flächensparenden Planung bei Siedlungs- und Erschließungsformen wird durch diese Änderung nicht berührt, sondern der jetzige Zustand sogar noch verbessert, da keine außerhalb gelegenen Flächen in Siedlungsflächen umgewandelt werden.

Durch die geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl und Vereinheitlichung der Anzahl von Geschossen wird eine sanfte Nachverdichtung ermöglicht, ohne nachbarschaftliche Belange zu ignorieren.

Da die meisten Grundstücke mit verschiedenen Nebengebäuden wie Garagen, Carports und Lagerschuppen außerhalb der bestehenden Baugrenzen bereits bebaut sind, werden zusätzliche Baugrenzen für Nebennutzungen festgesetzt. Diese dürfen keine Aufenthaltsräume enthalten.

MARKT UNTERGRIESBACH

Hermann DUSCHL
1. Bürgermeister

ARCHITEKTURSTUDIO SCHINDLER



Bebauungsplan
Hoffeld I



Textliche Festsetzungen

Markt Untergriesbach
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Endfertigung vom 19.06.2023

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die textlichen Festsetzungen werden mit diesem Deckblatt Nr.5 neu festgelegt und gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Hoffeld I.

Festsetzung nach § 9 BauGB

0.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.1.1 Wird nicht festgesetzt

0.2 Firstrichtung

0.2.1 Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt, doch muss die Hauptrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.3.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden. (Es ist immer in der Falllinie des Geländes und in der tatsächlich überbauten Fläche zu messen.)

A) Bei Hanglage mit Geländeneigung (Urgelände) von 1,50 m und mehr auf Gebäude-tiefe

- Untergeschoss und Erdgeschoss

B) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Urgelände

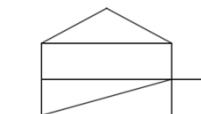
- Erdgeschoss und Obergeschoss

oder - Erdgeschoss mit ausgebautem Obergeschoss

oder - nur Erdgeschoss

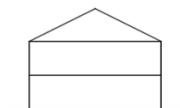
Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen an den Gebäudeecken und der Straße in Bezug zum Erdgeschoss sind im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten darzustellen.

1. Zulässig nach 0.3.1 A)



2 Vollgeschosse =	Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	Satteldach 25 – 35 Grad
Kniestock	Zulässig von OK-Decke bis UK-Pfette max. 1,25 m
Dachfenster:	Zulässig
Dachgauben:	Zulässig als steh. Giebelgauben bei einer Dachneigung von mind. 30 Grad. Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m, Untereinander mind. 1,50 m (max. 2 Dachgauben je Dachfläche und 2,50 m ² Ansichtsfläche)
Zwerchgiebel:	zulässig, max. 1/3 der Gebäudelänge
Dachdeckung:	Pfannen rot, rotbraun und anthrazit, Blechdeckung (matt)
Wandhöhe:	Bergseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 4,50 m Talseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 7,20 m
Sockelhöhe:	Zulässig max. 50 cm von OK fertiges Gelände am Gebäude

2. Zulässig nach 0.3.1 B)



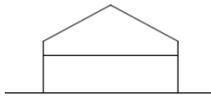
2 Vollgeschosse =	Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Höchstgrenze
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	Satteldach 25 – 35 Grad
Kniestock	Zulässig von OK-Decke bis UK-Pfette max. 0,50 m
Dachfenster:	Zulässig
Dachgauben:	Zulässig als steh. Giebelgauben bei einer Dachneigung von mind. 30 Grad. Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m,

Zwerggiebel: Untereinander mind. 1,50 m (max. 2 Dachgauben je Dachfläche und 2,50 m² Ansichtsfläche)
 Dachdeckung: zulässig, max. 1/3 der Gebäudelänge
 Pfannen rot, rotbraun und anthrazit, Blechdeckung (matt)
 Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche max. 7,20 m
 Sockelhöhe: Zulässig max. 50 cm von OK fertiges Gelände am Gebäude

oder

2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstgrenze

Dachform: Satteldach
 Dachneigung: Satteldach 25 – 35 Grad
 Kniestock: Zulässig von OK-Decke bis UK-Pfette max. 1,25 m
 Dachfenster: Zulässig
 Dachgauben: Zulässig als steh. Giebelgauben oder SchlepPGAuben bei einer Dachneigung von mind. 30 Grad. Abstand vom Ortsgang mind. 2,00 m, Untereinander mind. 1,50 m (max. 2 Dachgauben je Dachfläche und 2,50 m² Ansichtsfläche)



Zwerggiebel: zulässig, max. 1/3 der Gebäudelänge
 Dachdeckung: Pfannen rot, rotbraun und anthrazit, Blechdeckung (matt)
 Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche max. 5,00 m
 Sockelhöhe: Zulässig max. 50 cm von OK fertiges Gelände am Gebäude

oder

1 Vollgeschoss = nur Erdgeschoss als Höchstgrenze

Dachform: Satteldach
 Dachneigung: Satteldach 25 – 35 Grad
 Kniestock: Zulässig von OK-Decke bis UK-Pfette max. 0,75 m
 Dachfenster: Zulässig
 Dachgauben: Zulässig als steh. Giebelgauben oder SchlepPGAuben bei einer Dachneigung von mind. 30 Grad. Abstand vom Ortsgang mind. 2,00 m, Untereinander mind. 1,50 m (max. 2 Dachgauben je Dachfläche und 2,50 m² Ansichtsfläche)



Zwerggiebel: zulässig, max. 1/3 der Gebäudelänge
 Dachdeckung: Pfannen rot, rotbraun und anthrazit, Blechdeckung (matt)
 Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche max. 4,00 m
 Sockelhöhe: Zulässig max. 50 cm von OK fertiges Gelände am Gebäude

0.4 Garagen und Nebengebäude

0.4.1 Garagen- und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
 Pultdächer und Flachdächer bei Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen.

0.4.2 Garagen und Nebengebäude können ohne Abstandsflächen nur dann direkt an der Grenze oder grenznah errichtet werden, wenn sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 7 Satz Nr. 1 BayBO einhalten.
 Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten (gleiche Dachform).
 Ein Abschleppen der Dachform zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes ist zulässig.
 Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschoss eingebaut werden.

- 0.4.3 Dem Gelände entsprechend können die Garagen auf als Tiefgaragen mit begehbare Terrasse oder als Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden (ohne Terrasse).
Einzuhalten sind immer die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6.
- 0.4.4 Es muss vor jeglicher Art von Garagen und Carports ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze (Zufahrt) von mindestens 5 m eingehalten werden.

0.5 Einfriedung

- 0.5.1 Zaunart: Holzlatenzaun, Hanichl, Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung, Metallgitter
- 0.5.2 Zaunhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m.
Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden. (Sichtdreieck, gerechnet wird die Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesem Bereich unzulässig.)
Einfriedungen an der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen dürfen nur eine max. Höhe von 1,20 m haben.
- 0.5.3 Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig max. 1,00 m breit und 0,40 m tief, nicht höher als der Zaun.
Ausführung aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder als Natursteinmauerwerk.
Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart und Konstruktion anzupassen.
- 0.5.4 Sockel: Zaunsockel sind unzulässig.

0.6. Grünordnung

- 0.6.1 Private Grünflächen:
- 1) Durch Baumaßnahmen hervorgerufene Veränderungen der Topografie sind im unmittelbaren abzufangen oder so zu planen, dass die ursprüngliche Geländegestalt bleibt.
 - 2) Terrassen sind nur als Teil der Gebäude zu errichten.
 - 3) Treppen im Zusammenhang mit Terrassen sind nur als Teil der Gebäude zulässig.
 - 4) Mauern, die nicht im Zusammenhang mit Gebäuden errichtet werden, sind nur in Ausnahmen zulässig (Stützmauern).
 - 5) Pflanzgebot: Mindestens ein Hausbaum auf jedem Grundstück. Vorschlag: Obstbäume mit Hochstamm.
 - 6) Nicht zur Verwendung kommende Pflanzen:
Arten: Blautanne (Picea- und Abesarten), Essigbaum (Phus Typhina)
Formen: Alle Zwerg- und Krüppelformen von Nadelgehölzen. Säulenform mit Ausnahme von Hainbuche und Eiche. Alle anderen Säulenformen sind unzulässig. Trauerformen sind unzulässig.
 - 7) Grundstückseinfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. In diesem Bereich sind durch den Eigentümer Straßenbeleuchtungskasten und Verteilerkästen zu dulden.
 - 8) Stellflächen vor Garagen sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder ähnliches zu belegen. Das Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche laufen.

0.7 Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art.6 BayBO einzuhalten. Es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.

0.8 Stellplätze

- 0.8.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind pro Wohnung 2 Stellplätze zwingend vorgeschrieben. Ausnahme bilden Wohnungsgrößen bis 70 qm Wohnfläche: Hier gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung.
- 0.8.2 Bei sonstigen Bauvorhaben sind die Stellplätze auf der Grundlage der Stellplatzrichtlinien zu errichten.

0.9 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

- 0.9.1 Stützmauern bis max. einer Höhe von 0,80 m sind zugelassen (eventuelle erforderliche Absturzsicherung kann ggf. Abstandsflächen auslösen). Die maximale Höhe von gestaffelten Stützmauern auf der Länge des Grundstücks wird auf 2,0 m festgesetzt. Bezugsbasis für die Ermittlung der Höhe ist das Urgelände.
- 0.9.2 Die Gebäude sind so zu planen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen bei geneigtem Gelände an der Außenwand gemessen max. zulässig sind:
Bergseits max. 100 cm
Talseits max. 100 cm

1.0 Ver- und Entsorgungsleitungen

- 1.0.1 Öffentliche Wasser- und Kanalleitungen
Öffentliche Wasser- und Kanalleitungen sind sowie sie über private Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans führen, von den jeweiligen Grundbesitzern oder Erbpachtberechtigten entschädigungslos zu dulden.
- 1.0.2 Trinkwasserversorgung
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz des Marktes Untergriesbach, mit Wasserbezug von der Wasserversorgung Bayerischer Wald.
- 1.0.3 Schmutzwasserentsorgung
Die Schmutzwasserentsorgung des Wohngebietes erfolgt über den Anschluss an die bereits bestehende Abwasserentsorgung.
- 1.0.4 Regenwasserentsorgung
Die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken ist zulässig und erwünscht.
Um den Abfluss von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtung
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
 - Ableitung des Niederschlagswasser in offenen Rinnen, Mulden oder Gräben
 - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
 - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
 - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versicherungsfähigen Belägen

Das sonstige Oberflächenwasser ist entsprechend der Abwasserplanung aus dem Plangebiet zu führen.

Das Oberflächenwasser aus privaten Zufahrten bzw. Zugängen darf nicht in öffentliche Gräben bzw. Mulden und auf öffentliche Verkehrswege geleitet werden.

Fallen durch neue Baumaßnahmen zusätzliches Oberflächenwasser an, so ist dieses auf dem Grundstück zurückzuhalten (zum Beispiel in Regenwasserzystemen) und zu versickern in Sickermulden oder Rigolen.

- 1.0.5 Grundwasser
Werden wasserführende Grundleitungen angeschnitten, sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.
- 1.0.6 Elektroanschluss
Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.
Sonnenkollektoren als Form der Eigenenergieerzeugung sind zulässig und erwünscht.

1.1 Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken

- 1.1.1 Nach Art. 48 AGBGB ist ein Grenzabstand einzuhalten
- 1.1.2 Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Pflanzabstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 1.1.3 Ein solcher Grenzabstand gilt auch für Ausgleichs- und Eingrünungsflächen.

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne. Soweit über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

Die Nummerierung ist nicht in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

2.1 Art der baulichen Nutzung:



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 Abs. 1 – 3 BauNVO)

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

2.2.1	0,3	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
2.2.2	0,4	Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)

2.3 Bauweise:

2.3.1	o	offene Bauweise
2.3.2	— · — · — · — · —	Baugrenze Hauptgebäude
2.3.3	— · — · — · — · —	Baugrenze für Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1		öffentliche Straßenverkehrsfläche
2.4.2	—————	Straßenbegrenzungslinien, Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen

2.5 Sonstige Planzeichen

2.5.1	—————	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-------	-------	--

3. SONSTIGE HINWEISE

3.1 Elektrische Leitungen:

3.1.1 Die gültigen Unfallvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige EV-Unternehmen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört, auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen EV-Unternehmen anzuzeigen.

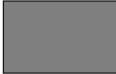
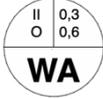
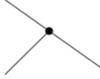
Nach DIN VDE 0210 muss der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (z. B. Betondachstein, Ziegel, etc.) zu den Leiterseilen einer 20-kV- oder 110 kV-Leitung mindestens 3 m betragen. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung von kleiner oder gleich 15 Grad muss der

Abstand auf 5 m vergrößert werden. Von Bauten, die in Sicherheitszonen entstehen sollen, müssen Entwürfe mit dem örtlichen zuständigen EVU abgestimmt werden.

3.2 Brandschutz:

- 3.2.1 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen.
- 3.2.2 Der bauliche Brandschutz ist mit den zuständigen Stellen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
- 3.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde gesichert.

3.3 Sonstige Zeichen

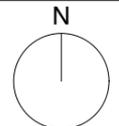
- 3.3.1  Darstellung der bestehenden Gebäudekörper
- 3.3.2  Hinweis auf die bauliche Nutzung
- 3.3.3  Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- 3.3.4 12/7 Flurgrundstücksnummern

3.4 Duldungen

- 3.4.1 Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.
- 3.4.2 Die Anlieger im Plangebiet haben folgende zeitweilige Einschränkungen zu dulden:
1. Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
 2. Staubmissionen beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
 3. Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.



**Bebauungsplan
Lämmersdorf - Hoffeld I
Deckblatt Nr. 5**



Planersteller
**Architekturstudio
SCHINDLER**

Marktstraße 3
94110 Wegscheid

Maßstab
1:1000

Datum
Endfassung vom 19.06.2023