zu entfernen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Typische Apfelbäume für Streuobstwiesen sind Gewürzluikenapfel, Maunzenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Winterrambur, Mostbirnen, e) Für die Herstellung und Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen, sind die privaten Grundstücksbesitzer zuständig. Der Beginn zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens ein halbes Jahr nach Satzungsbeschluss bzw. im Bereich der privaten Wohnbaugrundstücke. spätestens ein halbes Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde f) Eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

0,4 (0,8)

II o

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des

Bebauungsplans zulässig. Mit den einzelnen Bauvorhaben muss zwingend innerhalb von 5 Jahren, nach notariellem Erwerb der Grundstücke, mit dem Bau begonnen werden. Spätestens nach 7 Jahren ist die Bezugsfertigkeit der Wohneinheit(en) sicherzustellen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers eingetragen, durch die das Grundstück durch Erstattung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Kaufnebenkosten an den Verkäufer, ersatzweise an die Gemeinde Hutthurm, zurückgegeben werden muss.

0.2.2 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB

Pro Parzelle sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

0.3. Festsetzungen zum Schallschutz

0.2.1 Bauverpflichtung

(Text übernommen aus der "Schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung des Baugebietes Lindenhöhe III" vom Büro Accon GmbH v. 03.11.2022)

(1) An Gebäuden mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.

(2) Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums, muss ein bestimmtes gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 (Fassung vom Januar

Die Schalldämm-Maße R'w,ges innerhalb des Plangebietes sind in Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung ACB-1120-9429/02/rev1 vom 03.11.2022 darge-

(3) Bei Außenlärmpegel > 50 dB(A) sind nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann. (4) Die beiliegende "Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Baugebietes

Lindenhöhe III in Markt Hutthurm" vom Büro Accon GmbH, Greifenberg, Bericht-

Nr.: ACB-1120-9429/02/rev1 vom 03.11.2022, wird als Bestandteil der Bebauungs-

planung festgesetzt. (5) Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der Schallschutzwerte sind, im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, von den Eigentümern, zusammen mit den Bauplanmappen, einzureichen.

(6) Die genannten technischen Regelwerke liegen im Bauamt des Rathauses Hutthurm zu jedermanns Einsicht während der üblichen Bürostunden aus.

0.4. Garagen und Nebengebäude

0.4.1 Gestaltung/Wandhöhe:

(1) Die Lage, Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung ist frei wählbar; die Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

(2) Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand eine mittlere Wandhöhe zulässig, bis max. 3,00 m. Die Gesamtlänge von Garagen/Carports und Nebengebäuden darf an einer Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten; Art 6 Abs. 7 BayBO ist zu beachten.

(3) Bei Hanglage wird für grenznahe Garagen/Carports und grenznahe Nebengebäude eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 1,00 m festgesetzt. (4) Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m

(5) Bei Garagen/Carports und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt

0.4.2 Stauraum vor den Garagen:

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

0.4.3 Anzahl der Stellplätze/Garagen:

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Die Garagenstandorte können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertiggestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten, welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen, vom Bauwerber zu tragen).

0.5. Einfriedungen

Abstand des

0.4.4 Garagenstandort:

Zaunhöhe: Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m. Zaunsockel: Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

Bei allen Grundstücken, welche direkt an Straßenverkehrsflächen

Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten ist Abstand zwischen zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 15 cm ein-Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

Gartenzaunes anliegen (nicht an Fußwegen), muss der Gartenzaun mindestens 0,75 m vom Straßenrand abgerückt werden. von der Straßenverkehrsfläche: Die außerhalb des Gartenzaunes liegende Fläche ist vom Eigentümer mit Wiesenansaat zu bepflanzen und zu pflegen. 0.6. Geländeverhältnisse / Topografie

deverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert wird. Mit den Bauanträgen / Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Gelän-

0.6.1 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Mauerhöhe von max. 1,50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig. (Die Mauerhöhe wird festgelegt als sichtbare, fertige Höhe der

Bei allen Grundstücken, welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen (nicht Fußwege), muss die Stützmauer mindestens 0,50 m vom Straßenrand abgerückt

Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig, sofern dadurch eine Gesamtmauerhöhe von max. 1.50 m überschritten wird. Auf die Bestimmungen des Art. 6 BayBO, besonders in Verbindung mit erforderlichen

0.7. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

Absturzsicherungen gemäß Art. 36 BayBO, wird hingewiesen.

0.7.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

0.7.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminosen Mischungen anzusäen.

0.7.3 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.7.4 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Die straßenbegleitenden Bäume sind qualitativ und quantitativ gemäß Plandarstellung zu pflanzen.

0.7.5 Zwingend mit Standort festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Planstraße

Zulässig sind dabei: Acer Pseudoplatanus - Bergahorn - Feldahorn Acer Campestre ,Elsrijk' Carpinus betulus ,Fastigiata - Pyramiden-Hainbuche Pflanzqualität: Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung Diese im Plan zeichnerisch dargestellten Bäume sind auf den öffentlichen Grundstücken zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten

Ausschließlich zulässig sind alle Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste Pkt. 0.7.8.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

der bebauten Grundstücke, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Baverischen Staatsministeriums

für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975, im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben

Im planlich dargestellten Bereich "privater Grünzug mit zwingend zu pflanzenden Bäumen"

sind pro Parzelle mind. 2 Bäume, entlang der Grenze zur naturschutzrechtlichen

Ausschließlich zulässig sind dabei alle Bäume gemäß Pflanzliste Pkt. 0.7.8.

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides

Quercus robur

Acer campestre

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

Malus sylvestris

Prunus avium

Pyrus pyraster

Zusätzlich zulässig sind alle heimischen Obstbäume

Pflanzqualität: 3 x V., m.B., STU 10/12

Tilia cordata

Ausgleichsfläche, in 2ter Reihe zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu

II. Wuchsklasse (II. Ordnung), oder ein Obstbaum zu pflanzen.

des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten.

0.7.7 Privater Grünzug mit zwingend zu pflanzenden Bäumen

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum, mindestens

0.7.6 Pflanzungen in privaten Gärten

und zu begrünen und/ oder zu bepflanzen.

enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

der Gebäude zu erfolgen.

Schottergärten sind unzulässig.

0.7.8 Pflanzliste

<u>a) Laubbäume</u>

Bergahorn

Spitzahorn

Stieleiche

Winterlinde

Feldahorn

Hainbuche

Vogelkirsche

Vogelbeere

Wildbirne

Holzapfel

Brombeere Pflanzqualität: 2 x V., 60 – 100 cm

Pfaffenhütchen

<u>b) Sträucher</u>

Faulbaum

Haselnuss

Hundsrose

Salweide

Liguster

Schlehe

Zimtrose

Purpurweide

Rote Heckenkirsche

Schwarzer Holunder

Gewöhnlicher Hasel

Roter Hartriegel

c) Unzulässig sind:

Generell wird festgesetzt, dass Thuja und andere fremdländische Pflanzarten unzulässig

Rhamnus frangula

Corylus avellana

Lonicera xylosteum

Cornus sanguinea

Rosa canina

Salix caprea

Sambucus nigra

Prunus spinosa

Corylus avellana

Rubus fruticosus

Euonymus europaeus

Salix purpurea

Rosa majalis

Liqustrum vulgare

0.7.9 Pflanzabstand von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,0 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von mind, 4.0 m einzuhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

0.7.10 Schottergärten

Großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen bzw. Schottergärten sind unzulässig.

0.7.11 Festsetzungen zum "Pufferstreifen" zwischen Streuobstwiese und Graben

Der wasserführende Graben, im Süden des Geltungsbereiches, stellt eine nach § 30 BNatSchG geschützte feuchte und nasse Hochstaudenflur dar, welche nicht erheblich

beeinträchtigt werden darf. Somit ist ein 3,0 m breiter Abstand zwischen Streuobstwiese und Graben zu schaffen. Eine Anpflanzung in diesem Bereich ist aufgrund der Hochwertigkeit der bestehenden Vegetation und aus artenschutzrechtlichen Gründen (Potentielles Habitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Phengaris nausithous) nicht zulässig. Innerhalb dieses 3,0 m breiten Streifens, soll die Verbreiterung der hochwertigen Vegetation gefördert werden. Durch die feuchten Bedingungen, kann sich in diesem 3 m breiten Streifen, durch Sukzession, feuchte Vegetation bilden, welche alle 2-5 Jahre (Mitte-Ende-September; je nach Aufwuchs) schonend zu mähen ist (kein Schlegelmähwerk), um einer Verbuschung

entgegenzuwirken. Das Mähgut ist 1-2 Tage lang stehen zu lassen, damit Kleintiere flüchten können und danach abzutransportieren. Düngemittel sind untersagt. Bestehendes Gehölz entlang des Grabens ist zu erhalten.

Gemäß den Berechnungen im Umweltbericht beträgt die naturschutzrechtlich notwen-Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen wird im Bebauungsplan auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 819, eine Fläche von ca. 6.662 m² als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgelegt. Diese Fläche ist planlich dargestellt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden dabei auf der Ausgleichsfläche festgesetzt:

a) Komplette Einstellung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Düngung. b) Die Fläche unterhalb der Obstbaumbepflanzung (ausgenommen des Pufferstreifens) ist als reine Wiesenfläche wie folgt auszubilden: Aushagerung der Fläche 3-5 Jahre durch 3-schürige Mahd pro Jahr und Abtrans-

10° - 30°

5° - 30°

5° - 20°

Ansaat mit autochthonem Saatgut des Ursprungsgebiets 19; Bayerischer- und Oberpfälzer Wald. Alternativ Mähgutübertragungen in Rücksprache mit dem Anschließend ist die Wiese extensiv zu pflegen, d. h. Verzicht von Dünge und Pflanzschutzmittel, Abtransport des Mähguts, zweimaliger Schnitt/Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06., 2. Schnitt je nach Aufwuchs sechs bis acht Wochen danach.

c) Das planlich festgelegte Ausgleichsgrundstück ist in einer Größe von ca. 6.662 m² als Naturwiesenfläche, mit eingestreuten Baum- und Obstbaumpflanzungen, als

d) Festsetzungen zu den neu anzupflanzenden Bäumen:

Obstbäume sind als Hochstämme (STU 10-12cm) zu pflanzen, ausschließlich alte robuste Sorten, Die Sortenliste ist mit der Gartenbaufachberatung oder dem Landschaftspflegeverband abzustimmen.

Die Obstbäume sind, versetzt in einem Abstand von jeweils ca. 15 m, im gesamten planlich festgelegten Ausgleichsbereich Für alle Pflanzungen (privat und öffentlich; Eingrünung und

Ausgleich) sind Wildverbiss-Schutzzäune für die Dauer von 5 Jahren anzubringen und nach max. 7 Jahren selbstständig

## 0.9. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert

0.10. Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge, nach dem Stande der Technik, zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

0.11. Auflagen bzgl, der Staatsstraße ST 2323

0.11.1. Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Staatsstraße, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände

<u>einzuhalten:</u> - bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen und

Abgrabungen, Stützmauern, Werbeanlagen, etc. .... ....mindestens 20 m .mindestens 10 m bis zu Einzäunungen .mindestens 10 m bis zu Bäumen.. bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m....mindestens 10 m Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind, in Abstimmung mit

der Straßenbauverwaltung, die erforderlichen Schutzeinrichtungen, gemäß der Richtlinie

für passive Schutzeinrichtungen, zu errichten.

<u>0.11.2. Privatzufahrten:</u> (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG) Einzelne Privatzufahrten sind, gem. § 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG, entlang der freien Stecke der Staatsstraße, aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs, nicht zugelassen.

0.11.3. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen:

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insb. der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ST 2323, auszuschließen, sind Photovoltaikmodule mit matter, nicht blendender Oberfläche auszuführen und/oder durch die entsprechende Stellung der Photovoltaikanlagen dafür Sorge zu tragen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist. Ebenfalls ist von jedem Bauherrn im Geltungsbereich Sorge zu tragen, dass bei Errichtung von Photovoltaikelementen, die Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, eingehalten werden.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

0,4 (0,8)

495 II o

## 0.12. HINWEISE - ALLGEMEIN

0.12.1 Bereitstellung der technischen Regelwerke

Die, den Bebauungsplan betreffenden, technischen Regelwerke, liegen im Bauamt des Rathauses Hutthurm, zu jedermanns Einsicht, während der üblichen Bürostunden aus.

0.12.2 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.12.3 Felsvorkommen

Auf Grund von Baugrunduntersuchungen ist Felsvorkommen auf dem gesamten Areal nicht auszuschließen.

0.12.4 Denkmalschutz

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler, Keramik-, Metalloder Knochenfunde, unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen".

0.12.5 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Hutthurm zu klären. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern.

Ansprechpartner ist das Kundencenter Regen, Tel.: 09921/955-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann

wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG

diese auf Beschädigungen überprüft haben. Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt "Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" wird hingewiesen.

Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung

zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Stromplanung: Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

0.12.6 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich, haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigung, auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit, gerechnet werden muss.

0.12.7 Empfehlungen für Aushubarbeiten

Prüfnachweise sind vorzulegen.

Es wird empfohlen, bei allen erforderlichen Aushubarbeiten, das anstehende Erdreich, generell von einer fachkundigen Person, organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

0.13. HINWEISE - ÖKOLOGIE

0.13.1. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser, entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz, wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser, mittels Regenwassersammelbehälter, erreicht. Evtl. notwendige private Wasserdruck-Erhöhungsanlagen sind auf eigene Kosten der Bauwerber zu erstellen und zu unterhalten.

0.13.2. Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.13.3 Maßnahmen bei Entwässerungseinrichtungen

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen: - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen. - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken. - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers. - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben. - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.

0.13.4 Sicherstellung des Pflanzraumes

Pufferspeicher empfohlen.

und bei Bäumen 100 cm betragen. 0.13.5 Erschließungsleitungen

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40-60 cm

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser,

0.13.6 Klimaschutz

Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind in jedem Falle Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte

aus erneuerbaren Energien empfohlen. Ebenso wird die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit **VERFAHRENSVERMERKE** 

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI.I S.3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802). Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S 1802).

1. Der Gemeinderat von Hutthurm hat in der Sitzung vom 16.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "WA Lindenhöhe III - Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2021 hat in der Zeit vom 29.07.2021 bis 30.08.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2021 hat in der Zeit vom 29.07.2021 bis 30.08.2021 stattgefunden.

**4.** Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis 11.04.2022 beteiligt.

**5.** Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausgelegt.

**6.** Die Gemeinde Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.12.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2022

als Satzung beschlossen. Hutthurm, den ..

Bürgermeister

Bürgermeister

**7**. Ausgefertigt Hutthurm, den ..

8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..

(Siegel)

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 "WA Lindenhöhe III - Erweiterung" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die

Hutthurm, den ..

Bürgermeister

§§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

.. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

<u>Art der baulichen Nutzung</u>

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise

<u>Verkehrsflächen</u>

Straßenbegrenzungslinie öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) Öffentliche Straßenverkehrsfläche als Wohnhof Beschränkt befahrbarer Fußweg (wasserdurchlässig)

Bestehender Schmutzwasserkanal

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

-->--->--->------ Bestehender Regenwasserkanal

Öffentlicher Flurweg

Bürgersteig / Fussweg

private Grünflächen als Hausgärten privater Grünzug mit zwingend zu pflanzenden Bäumen straßenbegleitende, öffentliche Verkehrsgrünfläche 3 m breiter Pufferstreifen zwischen Streuobstwiese und Graben Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Neu zu pflanzende Bäume (Lage im Bereich der privaten Grünflächen als Vorschlag)

(Naturschutzrechtl. Ausgleichsfläche auf priv. Grundstücksflächen)

<u>Wasserflächen</u>

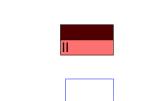
Bestehender Bachlauf

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze / Garagenzufahrten Neue Garagen mit eingezeichneter Zufahrt

geplante Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Erweiterung)

bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / offene Bauweise II o

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## "WA LINDENHÖHE III -Erweiterung-



LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN Entwurfsverfasser:

Endausfertigung <u>PLANUNTERLAGEN</u>

Überarbeitung/Ergänzung

HUTTHURM

PASSAU

DIGITALE FLURKARTE DER MARKTGEMEINDE HUTTHURM VOM NOVEMBER 2020. HÖHENLINIEN VOM INGENIEURBÜRO SEITZ, HUTTHURM (v. SEPTEMBER 2016 UND FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN U. GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, öffentlich)

und vorgeschlagener Firstrichtung

Bestehender Regenwasserrückhalteteich

bestehendes Sichtdreieck

neue Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude

bestehende Grundstücksgrenzen

Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und vorgeschlagener Firstrichtung

Flurstücksnummern Parzellen-Nummern

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 0,4 (0,8) Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

<u>Nutzungsschablone</u>

**GEMEINDE** 

Architekturbüro Feßl + Partner Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg Tel. 08586 / 2055 - Fax 08586 / 2057 15.12.2022