

Bebauungs - und Grünordnungsplan
WA LINDENHÖHE III



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind nicht zulässig

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3

Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon folgende GRZ festgesetzt:

GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,35

GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6
Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise Festgesetzt wird offene Bauweise (o)
Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.

Vollgeschosse II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.2. Gebäude

Wandhöhen: Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,00 m
Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,00 m

Bei den Parzellen 60 + 61 werden abweichend davon folgende Wandhöhen festgesetzt:

Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,50 m

Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Höhe Mobilfunkmast: Die Höhe des Mobilfunkmastes auf der Flur Nr. 1205/2 darf incl. seiner Antennen max. 25,00 m betragen.
auf Flur Nr. 1205/2

Dachformen: Zulässig sind nur:
Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach, Zeldach, Flachdach, Schopfwalmdach

Dachneigungen:

Bei Satteldach	10° - 30°
Bei Zeldach, Walmdach	5° - 30°
Bei Pultdach	5° - 20°
Bei versetzten Pultdächern	5° - 30°
Bei Schopfwalmdach	25° - 32°

Firstrichtungen:	Die Firstrichtung ist frei wählbar
Firsthöhe bei Pultdach:	Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe auf 8,00 m beschränkt.
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot und anthrazit; Dachbepflanzung; Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen sind dabei unzulässig).
Dachgauben:	Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m ² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon folgendes festgesetzt:

*Zulässig sind 4 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m² betragen.
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.
Zwerchgiebel sind bei den Parzellen 60+61 nicht zulässig.*

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

Bei den Parzellen 1 - 13 sind pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei den Parzellen 14 - 59 sind pro Grundstück max. 3 Wohneinheiten zulässig.
Für die Parzellen 60 und 61 wird eine höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten nicht festgelegt.

0.4. Festsetzungen zum Schallschutz

Für die Gebäude auf den Parzellen 43-49 sowie 53-59 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“ ($R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von 35 dB).

Die Wohnungsgrundrisse der der Straße nächstgelegenen Gebäude sind so zu orientieren, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der schallabgewandten Gebäudeseite liegen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn schalldämmende Belüftungseinrichtungen zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen werden. Schlaf- und Kinderzimmer sind entweder mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung bzw. einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten oder deren Fenster sind hinter einer festen und mit einer Belüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (z.B. Wintergarten) einzuplanen.

Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Gebäudeaussenhaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden.

Bei diesen Wohngebäuden ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenbauteilkonstruktionen nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, zu führen.

Die beiliegende „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Lindenhöhe III“ vom Büro Accon GmbH, Greifenberg, wird als Teil der Bebauungsplanung festgesetzt.

0.5. Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Gestaltung/Wandhöhe:

- An der Grundstücksgrenze zusammen gesetzte Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Grenznahe Garagen müssen mindestens 1 m Abstand zur Grenze aufweisen. Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso 1 m von der Grenze abzurücken.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung < 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.
- Bei Garagen und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.

0.5.2 Stauraum vor den Garagen:

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

0.5.3 Anzahl der Stpl./Garagen:

Bzgl. der Anzahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen.

0.5.4 Garagenstandort:

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).

0.5.5 Nebengebäude:

- Nebengebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen ohne isolierte Befreiung zulässig. Sie dürfen sich jedoch nur innerhalb der „privaten Grünflächen als Hausgärten“ befinden, nicht im öffentlichen und nicht im privaten Grünzug.
- Pro Parzelle darf dabei jeweils ein Nebengebäude errichtet werden.
- Bei diesen Gebäuden müssen eigenverantwortlich die Brandschutzanforderungen sowie die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden

0.6. Einfriedungen

Zaunhöhe:	Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.
Zaunsockel:	Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
Hinterpflanzung:	Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.
Abstand des Gartenzaunes von der Straßenverkehrsfläche	Bei allen Grundstücken welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen (nicht an Fußwegen), muss der Gartenzaun mindestens 0,75 m vom Straßenrand abgerückt werden. Die außerhalb des Gartenzaunes liegende Fläche ist vom Eigentümer mit Wiesenansaat zu bepflanzen und zu pflegen.

0.7. Geländeverhältnisse / Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.

Geländeänderungen 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.

(Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon festgesetzt, dass die Geländeauffüllung nur 1,00 m betragen darf.)

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücksnivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

0.8. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.8.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

0.8.2 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 leguminösen Mischungen anzusäen.

0.8.3 Unbebaute Grundstücke

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

0.8.4 Pflanzungen in privaten Gärten

Ausschließlich zulässig sind alle Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste Pkt. 0.8.8.

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten.

0.8.5 Zwingend mit Standort festgesetzte Baumpflanzungen in privaten Gärten und im öffentlichen Raum

Die straßenbegleitenden Bäume welche auf den privaten Grundstücken dargestellt sind, sind qualitativ und quantitativ gemäß Plandarstellung zu pflanzen.

Zulässig sind dabei: AC = Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
Cr = Crataegus i.A. - Weißdorn

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung

Diese im Plan zeichnerisch dargestellten Bäume sind auf den Privatgrundstücken von den privaten Grundstückseigentümern und auf den öffentlichen Grundstücken von der Gemeinde Hutthurm zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumpflanzungen in privaten und öffentlichen Grünzügen entlang des öffentlichen Feld- u. Waldweges muss ein Pflanzabstand von mind. 2 Metern eingehalten werden.

0.8.6 Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünzügen

Im Bereich der planlich dargestellten öffentlichen und privaten Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.8.

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: 1 Baum je 100 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.8.

Pflanzqualifikation: 2 x V., 60 – 100 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 4 m² Grünzugsfläche,
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen und die Bepflanzung der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

0.8.7 Pflanzliste

a) Laubbäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera coerulea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Samolus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Brombeere	Rubus fruticosus

0.8.8 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.

0.8.9 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

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 werden.

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.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, etc. mindestens 20 m
- bis zu Einzäunungen mindestens 10 m
- bis zu neuen Bäumen und Sträuchern mindestens 10 m

0.11.2. Privatzufahrten: (§ 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.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

0.11.3. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

85 m beiderseits in Richtung der Staatsstraße

15 m in Richtung der neuen Einmündungen, gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

0.11.4. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen:

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 dafür Sorge zu tragen dass durch Photovoltaik Elemente die Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

0.11.5 Auflagen bzgl. der zu erstellenden Linksabbiegespur

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Zwischen dem Markt Hutthurm und dem Staatlichen Bauamt Passau ist über die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs an der Staatsstraße 2323, Station 5,928 eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.

Diese Kreuzungsvereinbarung mit ihren technischen Vorgaben wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgelegt. Nachträgliche Ergänzungen des Bebauungsplans hierzu sind ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird erst nach Abschluss dieser Vereinbarung bekannt gemacht und somit seiner Rechtskraft zugeführt.

0.12. Hinweise - Allgemein

0.12.1 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 nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.12.2 Felsvorkommen

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

0.12.3 Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

0.12.4 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 über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. 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 Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, 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 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

0.12.5 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 Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

0.12.6 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

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-Erhöhanlagen 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

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.13.5 Klimaschutz

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- 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 oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird empfohlen.

Bebauungs - und Grünordnungsplan
WA LINDENHÖHE III



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind nicht zulässig

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3

Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon folgende GRZ festgesetzt:

GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,35

GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6
Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise Festgesetzt wird offene Bauweise (o)
Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.

Vollgeschosse II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.2. Gebäude

Wandhöhen: Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,00 m
Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,00 m

Bei den Parzellen 60 + 61 werden abweichend davon folgende Wandhöhen festgesetzt:

Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,50 m

Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Höhe Mobilfunkmast: Die Höhe des Mobilfunkmastes auf der Flur Nr. 1205/2 darf incl. seiner Antennen max. 25,00 m betragen.
auf Flur Nr. 1205/2

Dachformen: Zulässig sind nur:
Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach, Zeldach, Flachdach, Schopfwalmdach

Dachneigungen:

Bei Satteldach	10° - 30°
Bei Zeldach, Walmdach	5° - 30°
Bei Pultdach	5° - 20°
Bei versetzten Pultdächern	5° - 30°
Bei Schopfwalmdach	25° - 32°

Firstrichtungen:	Die Firstrichtung ist frei wählbar
Firsthöhe bei Pultdach:	Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe auf 8,00 m beschränkt.
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot und anthrazit; Dachbepflanzung; Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen sind dabei unzulässig).
Dachgauben:	Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m ² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon folgendes festgesetzt:

*Zulässig sind 4 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m² betragen.
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.
Zwerchgiebel sind bei den Parzellen 60+61 nicht zulässig.*

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

Bei den Parzellen 1 - 13 sind pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei den Parzellen 14 - 59 sind pro Grundstück max. 3 Wohneinheiten zulässig.
Für die Parzellen 60 und 61 wird eine höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten nicht festgelegt.

0.4. Festsetzungen zum Schallschutz

Für die Gebäude auf den Parzellen 43-49 sowie 53-59 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“ ($R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von 35 dB).

Die Wohnungsgrundrisse der der Straße nächstgelegenen Gebäude sind so zu orientieren, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der schallabgewandten Gebäudeseite liegen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn schalldämmende Belüftungseinrichtungen zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen werden. Schlaf- und Kinderzimmer sind entweder mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung bzw. einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten oder deren Fenster sind hinter einer festen und mit einer Belüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (z.B. Wintergarten) einzuplanen.

Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Gebäudeaussenhaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden.

Bei diesen Wohngebäuden ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenbauteilkonstruktionen nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, zu führen.

Die beiliegende „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Lindenhöhe III“ vom Büro Accon GmbH, Greifenberg, wird als Teil der Bebauungsplanung festgesetzt.

0.5. Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Gestaltung/Wandhöhe:

- An der Grundstücksgrenze zusammen gesetzte Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Grenznahe Garagen müssen mindestens 1 m Abstand zur Grenze aufweisen. Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso 1 m von der Grenze abzurücken.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung < 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.
- Bei Garagen und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.

0.5.2 Stauraum vor den Garagen:

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

0.5.3 Anzahl der Stpl./Garagen:

Bzgl. der Anzahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen.

0.5.4 Garagenstandort:

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).

0.5.5 Nebengebäude:

- Nebengebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen ohne isolierte Befreiung zulässig. Sie dürfen sich jedoch nur innerhalb der „privaten Grünflächen als Hausgärten“ befinden, nicht im öffentlichen und nicht im privaten Grünzug.
- Pro Parzelle darf dabei jeweils ein Nebengebäude errichtet werden.
- Bei diesen Gebäuden müssen eigenverantwortlich die Brandschutzanforderungen sowie die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden

0.6. Einfriedungen

Zaunhöhe:	Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.
Zaunsockel:	Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
Hinterpflanzung:	Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.
Abstand des Gartenzaunes von der Straßenverkehrsfläche	Bei allen Grundstücken welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen (nicht an Fußwegen), muss der Gartenzaun mindestens 0,75 m vom Straßenrand abgerückt werden. Die außerhalb des Gartenzaunes liegende Fläche ist vom Eigentümer mit Wiesenansaat zu bepflanzen und zu pflegen.

0.7. Geländeverhältnisse / Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.

Geländeänderungen 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.

(Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon festgesetzt, dass die Geländeauffüllung nur 1,00 m betragen darf.)

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücksnivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

0.8. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.8.1 Stellplätze / Garanzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Garanzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

0.8.2 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 leguminösen Mischungen anzusäen.

0.8.3 Unbebaute Grundstücke

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

0.8.4 Pflanzungen in privaten Gärten

Ausschließlich zulässig sind alle Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste Pkt. 0.8.8.

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten.

0.8.5 Zwingend mit Standort festgesetzte Baumpflanzungen in privaten Gärten und im öffentlichen Raum

Die straßenbegleitenden Bäume welche auf den privaten Grundstücken dargestellt sind, sind qualitativ und quantitativ gemäß Plandarstellung zu pflanzen.

Zulässig sind dabei: AC = Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
Cr = Crataegus i.A. - Weißdorn

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung

Diese im Plan zeichnerisch dargestellten Bäume sind auf den Privatgrundstücken von den privaten Grundstückseigentümern und auf den öffentlichen Grundstücken von der Gemeinde Hutthurm zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumpflanzungen in privaten und öffentlichen Grünzügen entlang des öffentlichen Feld- u. Waldweges muss ein Pflanzabstand von mind. 2 Metern eingehalten werden.

0.8.6 Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünzügen

Im Bereich der planlich dargestellten öffentlichen und privaten Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.8.

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: 1 Baum je 100 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.8.

Pflanzqualifikation: 2 x V., 60 – 100 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 4 m² Grünzugsfläche,
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen und die Bepflanzung der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

0.8.7 Pflanzliste

a) Laubbäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera coerulea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Samolus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Brombeere	Rubus fruticosus

0.8.8 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.

0.8.9 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

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 werden.

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.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, etc. mindestens 20 m
- bis zu Einzäunungen mindestens 10 m
- bis zu neuen Bäumen und Sträuchern mindestens 10 m

0.11.2. Privatzufahrten: (§ 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.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

0.11.3. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

85 m beiderseits in Richtung der Staatsstraße

15 m in Richtung der neuen Einmündungen, gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

0.11.4. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen:

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 dafür Sorge zu tragen dass durch Photovoltaik Elemente die Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

0.11.5 Auflagen bzgl. der zu erstellenden Linksabbiegespur

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Zwischen dem Markt Hutthurm und dem Staatlichen Bauamt Passau ist über die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs an der Staatsstraße 2323, Station 5,928 eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.

Diese Kreuzungsvereinbarung mit ihren technischen Vorgaben wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgelegt. Nachträgliche Ergänzungen des Bebauungsplans hierzu sind ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird erst nach Abschluss dieser Vereinbarung bekannt gemacht und somit seiner Rechtskraft zugeführt.

0.12. Hinweise - Allgemein

0.12.1 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 nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.12.2 Felsvorkommen

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

0.12.3 Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

0.12.4 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 über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. 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 Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, 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 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

0.12.5 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 Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

0.12.6 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

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-Erhöhanlagen 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

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.13.5 Klimaschutz

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- 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 oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird empfohlen.

Bebauungs - und Grünordnungsplan
WA LINDENHÖHE III



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind nicht zulässig

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3

Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon folgende GRZ festgesetzt:

GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,35

GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6
Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise Festgesetzt wird offene Bauweise (o)
Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.

Vollgeschosse II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.2. Gebäude

Wandhöhen: Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,00 m
Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,00 m

Bei den Parzellen 60 + 61 werden abweichend davon folgende Wandhöhen festgesetzt:

Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,50 m

Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Höhe Mobilfunkmast: Die Höhe des Mobilfunkmastes auf der Flur Nr. 1205/2 darf incl. seiner Antennen max. 25,00 m betragen.
auf Flur Nr. 1205/2

Dachformen: Zulässig sind nur:
Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach, Zeldach, Flachdach, Schopfwalmdach

Dachneigungen:

Bei Satteldach	10° - 30°
Bei Zeldach, Walmdach	5° - 30°
Bei Pultdach	5° - 20°
Bei versetzten Pultdächern	5° - 30°
Bei Schopfwalmdach	25° - 32°

Firstrichtungen:	Die Firstrichtung ist frei wählbar
Firsthöhe bei Pultdach:	Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe auf 8,00 m beschränkt.
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot und anthrazit; Dachbepflanzung; Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen sind dabei unzulässig).
Dachgauben:	Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m ² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon folgendes festgesetzt:

*Zulässig sind 4 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m² betragen.
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.
Zwerchgiebel sind bei den Parzellen 60+61 nicht zulässig.*

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

Bei den Parzellen 1 - 13 sind pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei den Parzellen 14 - 59 sind pro Grundstück max. 3 Wohneinheiten zulässig.
Für die Parzellen 60 und 61 wird eine höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten nicht festgelegt.

0.4. Festsetzungen zum Schallschutz

Für die Gebäude auf den Parzellen 43-49 sowie 53-59 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“ ($R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von 35 dB).

Die Wohnungsgrundrisse der der Straße nächstgelegenen Gebäude sind so zu orientieren, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der schallabgewandten Gebäudeseite liegen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn schalldämmende Belüftungseinrichtungen zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen werden. Schlaf- und Kinderzimmer sind entweder mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung bzw. einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten oder deren Fenster sind hinter einer festen und mit einer Belüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (z.B. Wintergarten) einzuplanen.

Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Gebäudeaussenhaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden.

Bei diesen Wohngebäuden ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenbauteilkonstruktionen nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, zu führen.

Die beiliegende „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Lindenhöhe III“ vom Büro Accon GmbH, Greifenberg, wird als Teil der Bebauungsplanung festgesetzt.

0.5. Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Gestaltung/Wandhöhe:

- An der Grundstücksgrenze zusammen gesetzte Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Grenznahe Garagen müssen mindestens 1 m Abstand zur Grenze aufweisen. Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso 1 m von der Grenze abzurücken.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung < 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.
- Bei Garagen und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.

0.5.2 Stauraum vor den Garagen:

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

0.5.3 Anzahl der Stpl./Garagen:

Bzgl. der Anzahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen.

0.5.4 Garagenstandort:

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).

0.5.5 Nebengebäude:

- Nebengebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen ohne isolierte Befreiung zulässig. Sie dürfen sich jedoch nur innerhalb der „privaten Grünflächen als Hausgärten“ befinden, nicht im öffentlichen und nicht im privaten Grünzug.
- Pro Parzelle darf dabei jeweils ein Nebengebäude errichtet werden.
- Bei diesen Gebäuden müssen eigenverantwortlich die Brandschutzanforderungen sowie die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden

0.6. Einfriedungen

Zaunhöhe:	Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.
Zaunsockel:	Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
Hinterpflanzung:	Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.
Abstand des Gartenzaunes von der Straßenverkehrsfläche	Bei allen Grundstücken welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen (nicht an Fußwegen), muss der Gartenzaun mindestens 0,75 m vom Straßenrand abgerückt werden. Die außerhalb des Gartenzaunes liegende Fläche ist vom Eigentümer mit Wiesenansaat zu bepflanzen und zu pflegen.

0.7. Geländeverhältnisse / Topografie

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.

(Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon festgesetzt, dass die Geländeauffüllung nur 1,00 m betragen darf.)

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Gelände-verlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

0.8. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.8.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

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

0.8.2 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 leguminösen Mischungen anzusäen.

0.8.3 Unbebaute Grundstücke

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

0.8.4 Pflanzungen in privaten Gärten

Ausschließlich zulässig sind alle Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste Pkt. 0.8.8.
Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten.

0.8.5 Zwingend mit Standort festgesetzte Baumpflanzungen in privaten Gärten und im öffentlichen Raum

Die straßenbegleitenden Bäume welche auf den privaten Grundstücken dargestellt sind, sind qualitativ und quantitativ gemäß Plandarstellung zu pflanzen.

Zulässig sind dabei: AC = Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
Cr = Crataegus i.A. - Weißdorn

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung

Diese im Plan zeichnerisch dargestellten Bäume sind auf den Privatgrundstücken von den privaten Grundstückseigentümern und auf den öffentlichen Grundstücken von der Gemeinde Hutthurm zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumpflanzungen in privaten und öffentlichen Grünzügen entlang des öffentlichen Feld- u. Waldweges muss ein Pflanzabstand von mind. 2 Metern eingehalten werden.

0.8.6 Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünzügen

Im Bereich der planlich dargestellten öffentlichen und privaten Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.8.

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: 1 Baum je 100 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.8.

Pflanzqualifikation: 2 x V., 60 – 100 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 4 m² Grünzugsfläche,
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen und die Bepflanzung der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

0.8.7 Pflanzliste

a) Laubbäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera coerulea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Samolus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Brombeere	Rubus fruticosus

0.8.8 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.

0.8.9 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

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 werden.

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.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, etc. mindestens 20 m
- bis zu Einzäunungen mindestens 10 m
- bis zu neuen Bäumen und Sträuchern mindestens 10 m

0.11.2. Privatzufahrten: (§ 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.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

0.11.3. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

85 m beiderseits in Richtung der Staatsstraße

15 m in Richtung der neuen Einmündungen, gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

0.11.4. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen:

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 dafür Sorge zu tragen dass durch Photovoltaik Elemente die Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

0.11.5 Auflagen bzgl. der zu erstellenden Linksabbiegespur

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Zwischen dem Markt Hutthurm und dem Staatlichen Bauamt Passau ist über die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs an der Staatsstraße 2323, Station 5,928 eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.

Diese Kreuzungsvereinbarung mit ihren technischen Vorgaben wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgelegt. Nachträgliche Ergänzungen des Bebauungsplans hierzu sind ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird erst nach Abschluss dieser Vereinbarung bekannt gemacht und somit seiner Rechtskraft zugeführt.

0.12. Hinweise - Allgemein

0.12.1 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 nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.12.2 Felsvorkommen

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

0.12.3 Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

0.12.4 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 über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. 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 Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, 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 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

0.12.5 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 Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

0.12.6 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

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-Erhöhanlagen 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

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.13.5 Klimaschutz

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- 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 oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird empfohlen.

Bebauungs - und Grünordnungsplan
WA LINDENHÖHE III



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind nicht zulässig

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3

Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon folgende GRZ festgesetzt:

GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,35

GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6
Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise Festgesetzt wird offene Bauweise (o)
Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.

Vollgeschosse II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.2. Gebäude

Wandhöhen: Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,00 m
Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,00 m

Bei den Parzellen 60 + 61 werden abweichend davon folgende Wandhöhen festgesetzt:

Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,50 m

Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Höhe Mobilfunkmast: Die Höhe des Mobilfunkmastes auf der Flur Nr. 1205/2 darf incl. seiner Antennen max. 25,00 m betragen.
auf Flur Nr. 1205/2

Dachformen: Zulässig sind nur:
Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach, Zeldach, Flachdach, Schopfwalmdach

Dachneigungen:

Bei Satteldach	10° - 30°
Bei Zeldach, Walmdach	5° - 30°
Bei Pultdach	5° - 20°
Bei versetzten Pultdächern	5° - 30°
Bei Schopfwalmdach	25° - 32°

Firstrichtungen:	Die Firstrichtung ist frei wählbar
Firsthöhe bei Pultdach:	Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe auf 8,00 m beschränkt.
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot und anthrazit; Dachbepflanzung; Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen sind dabei unzulässig).
Dachgauben:	Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m ² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon folgendes festgesetzt:

*Zulässig sind 4 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m² betragen.
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.
Zwerchgiebel sind bei den Parzellen 60+61 nicht zulässig.*

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

Bei den Parzellen 1 - 13 sind pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei den Parzellen 14 - 59 sind pro Grundstück max. 3 Wohneinheiten zulässig.
Für die Parzellen 60 und 61 wird eine höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten nicht festgelegt.

0.4. Festsetzungen zum Schallschutz

Für die Gebäude auf den Parzellen 43-49 sowie 53-59 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“ ($R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von 35 dB).

Die Wohnungsgrundrisse der der Straße nächstgelegenen Gebäude sind so zu orientieren, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der schallabgewandten Gebäudeseite liegen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn schalldämmende Belüftungseinrichtungen zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen werden. Schlaf- und Kinderzimmer sind entweder mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung bzw. einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten oder deren Fenster sind hinter einer festen und mit einer Belüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (z.B. Wintergarten) einzuplanen.

Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Gebäudeaussenhaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden.

Bei diesen Wohngebäuden ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenbauteilkonstruktionen nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, zu führen.

Die beiliegende „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Lindenhöhe III“ vom Büro Accon GmbH, Greifenberg, wird als Teil der Bebauungsplanung festgesetzt.

0.5. Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Gestaltung/Wandhöhe:

- An der Grundstücksgrenze zusammen gesetzte Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Grenznahe Garagen müssen mindestens 1 m Abstand zur Grenze aufweisen. Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso 1 m von der Grenze abzurücken.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung < 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.
- Bei Garagen und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.

0.5.2 Stauraum vor den Garagen:

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

0.5.3 Anzahl der Stpl./Garagen:

Bzgl. der Anzahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen.

0.5.4 Garagenstandort:

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).

0.5.5 Nebengebäude:

- Nebengebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen ohne isolierte Befreiung zulässig. Sie dürfen sich jedoch nur innerhalb der „privaten Grünflächen als Hausgärten“ befinden, nicht im öffentlichen und nicht im privaten Grünzug.
- Pro Parzelle darf dabei jeweils ein Nebengebäude errichtet werden.
- Bei diesen Gebäuden müssen eigenverantwortlich die Brandschutzanforderungen sowie die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden

0.6. Einfriedungen

Zaunhöhe:	Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.
Zaunsockel:	Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
Hinterpflanzung:	Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.
Abstand des Gartenzaunes von der Straßenverkehrsfläche	Bei allen Grundstücken welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen (nicht an Fußwegen), muss der Gartenzaun mindestens 0,75 m vom Straßenrand abgerückt werden. Die außerhalb des Gartenzaunes liegende Fläche ist vom Eigentümer mit Wiesenansaat zu bepflanzen und zu pflegen.

0.7. Geländeverhältnisse / Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.

Geländeänderungen 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.

(Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon festgesetzt, dass die Geländeauffüllung nur 1,00 m betragen darf.)

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücksnivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

0.8. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.8.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

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

0.8.2 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 leguminösen Mischungen anzusäen.

0.8.3 Unbebaute Grundstücke

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

0.8.4 Pflanzungen in privaten Gärten

Ausschließlich zulässig sind alle Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste Pkt. 0.8.8.
Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten.

0.8.5 Zwingend mit Standort festgesetzte Baumpflanzungen in privaten Gärten und im öffentlichen Raum

Die straßenbegleitenden Bäume welche auf den privaten Grundstücken dargestellt sind, sind qualitativ und quantitativ gemäß Plandarstellung zu pflanzen.

Zulässig sind dabei: AC = Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
Cr = Crataegus i.A. - Weißdorn

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung

Diese im Plan zeichnerisch dargestellten Bäume sind auf den Privatgrundstücken von den privaten Grundstückseigentümern und auf den öffentlichen Grundstücken von der Gemeinde Hutthurm zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumpflanzungen in privaten und öffentlichen Grünzügen entlang des öffentlichen Feld- u. Waldweges muss ein Pflanzabstand von mind. 2 Metern eingehalten werden.

0.8.6 Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünzügen

Im Bereich der planlich dargestellten öffentlichen und privaten Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.8.

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: 1 Baum je 100 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.8.

Pflanzqualifikation: 2 x V., 60 – 100 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 4 m² Grünzugsfläche,
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen und die Bepflanzung der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

0.8.7 Pflanzliste

a) Laubbäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera coerulea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Samolus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Brombeere	Rubus fruticosus

0.8.8 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.

0.8.9 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

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 werden.

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.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, etc. mindestens 20 m
- bis zu Einzäunungen mindestens 10 m
- bis zu neuen Bäumen und Sträuchern mindestens 10 m

0.11.2. Privatzufahrten: (§ 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.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

0.11.3. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

85 m beiderseits in Richtung der Staatsstraße

15 m in Richtung der neuen Einmündungen, gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

0.11.4. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen:

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 dafür Sorge zu tragen dass durch Photovoltaik Elemente die Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

0.11.5 Auflagen bzgl. der zu erstellenden Linksabbiegespur

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Zwischen dem Markt Hutthurm und dem Staatlichen Bauamt Passau ist über die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs an der Staatsstraße 2323, Station 5,928 eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.

Diese Kreuzungsvereinbarung mit ihren technischen Vorgaben wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgelegt. Nachträgliche Ergänzungen des Bebauungsplans hierzu sind ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird erst nach Abschluss dieser Vereinbarung bekannt gemacht und somit seiner Rechtskraft zugeführt.

0.12. Hinweise - Allgemein

0.12.1 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 nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.12.2 Felsvorkommen

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

0.12.3 Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

0.12.4 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 über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. 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 Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, 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 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

0.12.5 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 Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

0.12.6 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

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-Erhöhanlagen 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

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.13.5 Klimaschutz

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- 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 oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird empfohlen.

Bebauungs - und Grünordnungsplan
WA LINDENHÖHE III



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind nicht zulässig

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3

Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon folgende GRZ festgesetzt:

GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,35

GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6
Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise Festgesetzt wird offene Bauweise (o)
Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.

Vollgeschosse II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.2. Gebäude

Wandhöhen: Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,00 m
Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,00 m

Bei den Parzellen 60 + 61 werden abweichend davon folgende Wandhöhen festgesetzt:

Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,50 m

Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Höhe Mobilfunkmast: Die Höhe des Mobilfunkmastes auf der Flur Nr. 1205/2 darf incl. seiner Antennen max. 25,00 m betragen.
auf Flur Nr. 1205/2

Dachformen: Zulässig sind nur:
Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach, Zeldach, Flachdach, Schopfwalmdach

Dachneigungen:

Bei Satteldach	10° - 30°
Bei Zeldach, Walmdach	5° - 30°
Bei Pultdach	5° - 20°
Bei versetzten Pultdächern	5° - 30°
Bei Schopfwalmdach	25° - 32°

Firstrichtungen:	Die Firstrichtung ist frei wählbar
Firsthöhe bei Pultdach:	Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe auf 8,00 m beschränkt.
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot und anthrazit; Dachbepflanzung; Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen sind dabei unzulässig).
Dachgauben:	Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m ² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon folgendes festgesetzt:

*Zulässig sind 4 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m² betragen.
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.
Zwerchgiebel sind bei den Parzellen 60+61 nicht zulässig.*

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

Bei den Parzellen 1 - 13 sind pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei den Parzellen 14 - 59 sind pro Grundstück max. 3 Wohneinheiten zulässig.
Für die Parzellen 60 und 61 wird eine höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten nicht festgelegt.

0.4. Festsetzungen zum Schallschutz

Für die Gebäude auf den Parzellen 43-49 sowie 53-59 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“ ($R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von 35 dB).

Die Wohnungsgrundrisse der der Straße nächstgelegenen Gebäude sind so zu orientieren, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der schallabgewandten Gebäudeseite liegen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn schalldämmende Belüftungseinrichtungen zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen werden. Schlaf- und Kinderzimmer sind entweder mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung bzw. einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten oder deren Fenster sind hinter einer festen und mit einer Belüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (z.B. Wintergarten) einzuplanen.

Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Gebäudeaussenhaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden.

Bei diesen Wohngebäuden ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenbauteilkonstruktionen nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, zu führen.

Die beiliegende „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Lindenhöhe III“ vom Büro Accon GmbH, Greifenberg, wird als Teil der Bebauungsplanung festgesetzt.

0.5. Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Gestaltung/Wandhöhe:

- An der Grundstücksgrenze zusammen gesetzte Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Grenznahe Garagen müssen mindestens 1 m Abstand zur Grenze aufweisen. Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso 1 m von der Grenze abzurücken.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung < 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.
- Bei Garagen und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.

0.5.2 Stauraum vor den Garagen:

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

0.5.3 Anzahl der Stpl./Garagen:

Bzgl. der Anzahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen.

0.5.4 Garagenstandort:

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).

0.5.5 Nebengebäude:

- Nebengebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen ohne isolierte Befreiung zulässig. Sie dürfen sich jedoch nur innerhalb der „privaten Grünflächen als Hausgärten“ befinden, nicht im öffentlichen und nicht im privaten Grünzug.
- Pro Parzelle darf dabei jeweils ein Nebengebäude errichtet werden.
- Bei diesen Gebäuden müssen eigenverantwortlich die Brandschutzanforderungen sowie die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden

0.6. Einfriedungen

Zaunhöhe:	Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.
Zaunsockel:	Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
Hinterpflanzung:	Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.
Abstand des Gartenzaunes von der Straßenverkehrsfläche	Bei allen Grundstücken welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen (nicht an Fußwegen), muss der Gartenzaun mindestens 0,75 m vom Straßenrand abgerückt werden. Die außerhalb des Gartenzaunes liegende Fläche ist vom Eigentümer mit Wiesenansaat zu bepflanzen und zu pflegen.

0.7. Geländeverhältnisse / Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.

Geländeänderungen 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.

(Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon festgesetzt, dass die Geländeauffüllung nur 1,00 m betragen darf.)

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücksnivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

0.8. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.8.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

0.8.2 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 leguminösen Mischungen anzusäen.

0.8.3 Unbebaute Grundstücke

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

0.8.4 Pflanzungen in privaten Gärten

Ausschließlich zulässig sind alle Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste Pkt. 0.8.8.

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten.

0.8.5 Zwingend mit Standort festgesetzte Baumpflanzungen in privaten Gärten und im öffentlichen Raum

Die straßenbegleitenden Bäume welche auf den privaten Grundstücken dargestellt sind, sind qualitativ und quantitativ gemäß Plandarstellung zu pflanzen.

Zulässig sind dabei: AC = Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
Cr = Crataegus i.A. - Weißdorn

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung

Diese im Plan zeichnerisch dargestellten Bäume sind auf den Privatgrundstücken von den privaten Grundstückseigentümern und auf den öffentlichen Grundstücken von der Gemeinde Hutthurm zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumpflanzungen in privaten und öffentlichen Grünzügen entlang des öffentlichen Feld- u. Waldweges muss ein Pflanzabstand von mind. 2 Metern eingehalten werden.

0.8.6 Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünzügen

Im Bereich der planlich dargestellten öffentlichen und privaten Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.8.

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: 1 Baum je 100 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.8.

Pflanzqualifikation: 2 x V., 60 – 100 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 4 m² Grünzugsfläche,
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen und die Bepflanzung der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

0.8.7 Pflanzliste

a) Laubbäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera coerulea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Samolus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Brombeere	Rubus fruticosus

0.8.8 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.

0.8.9 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

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 werden.

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.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, etc. mindestens 20 m
- bis zu Einzäunungen mindestens 10 m
- bis zu neuen Bäumen und Sträuchern mindestens 10 m

0.11.2. Privatzufahrten: (§ 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.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

0.11.3. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

85 m beiderseits in Richtung der Staatsstraße

15 m in Richtung der neuen Einmündungen, gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

0.11.4. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen:

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 dafür Sorge zu tragen dass durch Photovoltaik Elemente die Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

0.11.5 Auflagen bzgl. der zu erstellenden Linksabbiegespur

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Zwischen dem Markt Hutthurm und dem Staatlichen Bauamt Passau ist über die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs an der Staatsstraße 2323, Station 5,928 eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.

Diese Kreuzungsvereinbarung mit ihren technischen Vorgaben wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgelegt. Nachträgliche Ergänzungen des Bebauungsplans hierzu sind ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird erst nach Abschluss dieser Vereinbarung bekannt gemacht und somit seiner Rechtskraft zugeführt.

0.12. Hinweise - Allgemein

0.12.1 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 nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.12.2 Felsvorkommen

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

0.12.3 Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

0.12.4 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 über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. 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 Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, 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 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

0.12.5 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 Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

0.12.6 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

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-Erhöhanlagen 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

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.13.5 Klimaschutz

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- 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 oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird empfohlen.

Bebauungs - und Grünordnungsplan
WA LINDENHÖHE III



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind nicht zulässig

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3

Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon folgende GRZ festgesetzt:

GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,35

GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6
Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise Festgesetzt wird offene Bauweise (o)
Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.

Vollgeschosse II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.2. Gebäude

Wandhöhen: Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,00 m
Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,00 m

Bei den Parzellen 60 + 61 werden abweichend davon folgende Wandhöhen festgesetzt:

Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,50 m

Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Höhe Mobilfunkmast: Die Höhe des Mobilfunkmastes auf der Flur Nr. 1205/2 darf incl. seiner Antennen max. 25,00 m betragen.
auf Flur Nr. 1205/2

Dachformen: Zulässig sind nur:
Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach, Zeldach, Flachdach, Schopfwalmdach

Dachneigungen:

Bei Satteldach	10° - 30°
Bei Zeldach, Walmdach	5° - 30°
Bei Pultdach	5° - 20°
Bei versetzten Pultdächern	5° - 30°
Bei Schopfwalmdach	25° - 32°

Firstrichtungen:	Die Firstrichtung ist frei wählbar
Firsthöhe bei Pultdach:	Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe auf 8,00 m beschränkt.
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot und anthrazit; Dachbepflanzung; Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen sind dabei unzulässig).
Dachgauben:	Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m ² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon folgendes festgesetzt:

*Zulässig sind 4 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28 °. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m² betragen.
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.
Zwerchgiebel sind bei den Parzellen 60+61 nicht zulässig.*

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

Bei den Parzellen 1 - 13 sind pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei den Parzellen 14 - 59 sind pro Grundstück max. 3 Wohneinheiten zulässig.
Für die Parzellen 60 und 61 wird eine höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten nicht festgelegt.

0.4. Festsetzungen zum Schallschutz

Für die Gebäude auf den Parzellen 43-49 sowie 53-59 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“ ($R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von 35 dB).

Die Wohnungsgrundrisse der der Straße nächstgelegenen Gebäude sind so zu orientieren, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der schallabgewandten Gebäudeseite liegen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn schalldämmende Belüftungseinrichtungen zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen werden. Schlaf- und Kinderzimmer sind entweder mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung bzw. einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten oder deren Fenster sind hinter einer festen und mit einer Belüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (z.B. Wintergarten) einzuplanen.

Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Gebäudeaussenhaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden.

Bei diesen Wohngebäuden ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenbauteilkonstruktionen nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, zu führen.

Die beiliegende „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Lindenhöhe III“ vom Büro Accon GmbH, Greifenberg, wird als Teil der Bebauungsplanung festgesetzt.

0.5. Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Gestaltung/Wandhöhe:

- An der Grundstücksgrenze zusammen gesetzte Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Grenznahe Garagen müssen mindestens 1 m Abstand zur Grenze aufweisen. Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso 1 m von der Grenze abzurücken.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung < 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.
- Bei Garagen und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.

0.5.2 Stauraum vor den Garagen:

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

0.5.3 Anzahl der Stpl./Garagen:

Bzgl. der Anzahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen.

0.5.4 Garagenstandort:

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).

0.5.5 Nebengebäude:

- Nebengebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen ohne isolierte Befreiung zulässig. Sie dürfen sich jedoch nur innerhalb der „privaten Grünflächen als Hausgärten“ befinden, nicht im öffentlichen und nicht im privaten Grünzug.
- Pro Parzelle darf dabei jeweils ein Nebengebäude errichtet werden.
- Bei diesen Gebäuden müssen eigenverantwortlich die Brandschutzanforderungen sowie die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden

0.6. Einfriedungen

Zaunhöhe:	Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.
Zaunsockel:	Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
Hinterpflanzung:	Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.
Abstand des Gartenzaunes von der Straßenverkehrsfläche	Bei allen Grundstücken welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen (nicht an Fußwegen), muss der Gartenzaun mindestens 0,75 m vom Straßenrand abgerückt werden. Die außerhalb des Gartenzaunes liegende Fläche ist vom Eigentümer mit Wiesenansaat zu bepflanzen und zu pflegen.

0.7. Geländeverhältnisse / Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.

Geländeänderungen 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.

(Bei den Parzellen 60 und 61 wird abweichend davon festgesetzt, dass die Geländeauffüllung nur 1,00 m betragen darf.)

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Gelände- verlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

0.8. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.8.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

0.8.2 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 leguminösen Mischungen anzusäen.

0.8.3 Unbebaute Grundstücke

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

0.8.4 Pflanzungen in privaten Gärten

Ausschließlich zulässig sind alle Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste Pkt. 0.8.8.

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten.

0.8.5 Zwingend mit Standort festgesetzte Baumpflanzungen in privaten Gärten und im öffentlichen Raum

Die straßenbegleitenden Bäume welche auf den privaten Grundstücken dargestellt sind, sind qualitativ und quantitativ gemäß Plandarstellung zu pflanzen.

Zulässig sind dabei: AC = Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
Cr = Crataegus i.A. - Weißdorn

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung

Diese im Plan zeichnerisch dargestellten Bäume sind auf den Privatgrundstücken von den privaten Grundstückseigentümern und auf den öffentlichen Grundstücken von der Gemeinde Hutthurm zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumpflanzungen in privaten und öffentlichen Grünzügen entlang des öffentlichen Feld- u. Waldweges muss ein Pflanzabstand von mind. 2 Metern eingehalten werden.

0.8.6 Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünzügen

Im Bereich der planlich dargestellten öffentlichen und privaten Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.8.

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: 1 Baum je 100 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.8.

Pflanzqualifikation: 2 x V., 60 – 100 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 4 m² Grünzugsfläche,
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen und die Bepflanzung der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

0.8.7 Pflanzliste

a) Laubbäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera coerulea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Samolus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Brombeere	Rubus fruticosus

0.8.8 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.

0.8.9 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

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 werden.

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.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, etc. mindestens 20 m
- bis zu Einzäunungen mindestens 10 m
- bis zu neuen Bäumen und Sträuchern mindestens 10 m

0.11.2. Privatzufahrten: (§ 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.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

0.11.3. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

85 m beiderseits in Richtung der Staatsstraße

15 m in Richtung der neuen Einmündungen, gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

0.11.4. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen:

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 dafür Sorge zu tragen dass durch Photovoltaik Elemente die Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

0.11.5 Auflagen bzgl. der zu erstellenden Linksabbiegespur

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Zwischen dem Markt Hutthurm und dem Staatlichen Bauamt Passau ist über die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs an der Staatsstraße 2323, Station 5,928 eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.

Diese Kreuzungsvereinbarung mit ihren technischen Vorgaben wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgelegt. Nachträgliche Ergänzungen des Bebauungsplans hierzu sind ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird erst nach Abschluss dieser Vereinbarung bekannt gemacht und somit seiner Rechtskraft zugeführt.

0.12. Hinweise - Allgemein

0.12.1 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 nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.12.2 Felsvorkommen

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

0.12.3 Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

0.12.4 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 über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. 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 Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, 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 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

0.12.5 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 Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

0.12.6 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

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-Erhöhanlagen 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

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.13.5 Klimaschutz

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- 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 oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird empfohlen.