



WA	E
GRZ 0,35	o
SD 20°-37° OP 10°-30° bei Grundriss	WH=6,50 m



A. FESTSETZUNGEN

- Grenzen**
 - 11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 12 Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches
- Art der Nutzung**
 - WA
 - 21 Allgemeines Wohngebiet (Gen. Par.4 BauNVD)
Schank- und Speisewirtschaften sind in diesem Bereich unzulässig (Gen. Par.1 Abs.5 Bau NVD)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 31 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,35
 - 32 Vandhöhe an der Traufseite maximal 6,50 m tafseitig
Nach BauGB § 9 (3) wird die Höhendate DK FTB der jeweiligen Untergeschosse +/- 20 cm lt. belegenden Schnitt M 1:250 festgesetzt.
Die zu ermittelnde Vandhöhe von max. 6,50 m ist tafseitig ab jeweils gewählter Höhendate für DK FTB LG bis zum Schnittpunkt der Außerkannte Außenwand mit der Oberkannte des Daches zu ermitteln.
 - 33 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m zulässig.
 - U+E
 - 34 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Festlegung der Vollgeschosse je Baufeld
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien und Abstandsflächen**
 - o
 - E
 - 41 offene Bauweise
 - 42 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig
 - 43 Baugrenze
 - 44 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Die Gültigkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 wird angeordnet.
Abweichend davon dürfen Garagen und Nebengebäude in Sinne von Art. 6 Abs. 7 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch in Grenznähe errichtet werden.
 - 45 Untergeordnete Gebäude nach Art. 57 Abs. 11 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Zahl der Wohneinheiten**
 - 51 Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Dächer der Hauptgebäude und Garagen**
 - 61 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 20° - 37° und begrünte Sattel- oder Putzdächer mit einer Dachneigung von 10°-30° zulässig.
 - 62 Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen, Gründächer sind zulässig.
 - 63 Es sind max. 2 Dachgauben pro Dachfläche ab einer Dachneigung von mind. 32° zulässig.
Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 2 n betragen.
Die Breite der Gauben darf maximal 1,30 n und die Ansichtsfläche max. 1,75 n² betragen.
 - 64 Zwerchgiebel sind zulässig.
Der First des Zwerchgebets muß mind. 0,50 unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
 - 65 Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,00 n² zulässig.
 - 66 Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 67 Kanäle sind so zu legen, daß sie in Firstnähe aus den Dach stoßen.
 - 68 Die in nebenstehenden Planzeichen dargestellte Firststrichung des Wohngebüdes ist zwingend festgelegt. Der Hauptfirst muß parallel zur Längsseite des Hauses verlaufen.
 - 69 Die Parzellen 37 und 38 sind einer abstrakten Baumwurffefahr ausgesetzt. Daher besteht die Verpflichtung, die Dachkonstruktion verstärkt, entsprechend einer Verkehrslast von 5 kN/m², auszuführen.
- Garagen und Nebengebäude**
 - 71 Flächen für Garagen/Stellplätze/Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen
 - 72 Die Vandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6 Abs. 4 S. 2 und 3 BayBO, darf in Mittel nicht mehr als 3,00 n betragen.

B. Stellplätze

- 81 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze müssen mind. 5 n tief sein / gemessen v. d. Grundstücksgrenze.
- 82 Un die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagenzufahrten und Hofbereiche auf das notwendige Maß zu begrenzen und in Folgenden Materialien auszuführen:
 - Riesel auf verdichteten Kies oder Mineralbeton
 - Schotterrassen
 - Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
 - Rasenfugenpflaster
 - Natursteinpflaster
 Asphaltdecken sind auf privaten Grund nicht zulässig

9. Einfriedungen

- 91 Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 n nicht überschreiten, sie sind ohne sichtbare Sockel als senkrechte Holzlatenzäune oder als grüner Maschendraht mit Hinterpflanzung auszuführen.
Höhere Einfriedungen sind nur außerhalb der Sichtbereiche von Straßeneinfriedungen in Form von Hecken zulässig.
Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.
- 92 Vorgärten mit weniger als 2,50 n Breite zwischen Haus und Straße sind ohne Einfriedung zu gestalten.

10. Verkehrsflächen

- 101 Straßenverkehrsflächen
- 102 Fuß- und Radweg

11. Lärmschutz

- 111 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

12. Niederschlagswasser

- 121 Die versiegelten Flächen sind so gering wie möglich zu halten.
Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.
Auf jeder Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einem eigenen Wasserspeicher zu sammeln. Das Zisternenwasser ist für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100m² befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1m³ Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 5m³. Das Oberfläuser der Wasserspeicher soll, wenn möglich, auf den jeweiligen Grundstück über geeignete Versickerungsanlagen versickert werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind dabei einzuhalten.
Zum Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit einem Entwässerungsplan einzureichen, in den auch die Größe und Form der begrünten Rückhaltefläche dargestellt ist.

13. Grünordnung

- 131 Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün
- 132 Private Grünfläche ohne besondere Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtungen
- 133 Private Grünflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zu Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung
- 134 Private Grünfläche für extensive landwirtschaftliche Nutzung, Rückebereich für angrenzenden Wald und für Waldsaumbildung
- 135 Öffentliche Grünfläche
Wiesennähe als temporäres Feuchtgebiet
- 136 zu pflanzende Bäume
- 136.1 Baum / Gehölz, ggf. in Zuge von Bauarbeiten zu entfernen
- 136.2 Baum / Gehölz, bestehend und zu erhalten
- 137 Je angefangene 200 m² Grundfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen.
- 138 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.
Die Pflanzliste ist Bestandteil der Begründung
- 139 Die privaten Grundstücke sind durch Bepflanzung sowie die Anlage von Beet-, Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten, Garagenvorplätzen, Stellplätzen und Wegen nicht zulässig.

B. HINWEISE

- 1. vorgeschlagene Gebäude
- 2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3. Parzellennummer
- 4. vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen
- 5. bestehende Gebäude
- 6. bestehende Grundstücksgrenzen

C. HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVD (BauNutzungsverordnung)
- BayBO (Bayer. Bauordnung)
- PflanzVO (Pflanzverordnungsung)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- in der jeweils aktuellen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2022 Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde an 23.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gen. Par. 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von hat in der Zeit von bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gen. Par. 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von hat in der Zeit von bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gen. Par. 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von wurde mit der Begründung gen. Par. 3 Abs. 2 in der Zeit von bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Hebertsfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates von dem Bebauungsplan gen. Par. 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung von als Satzung beschlossen.
- Das Landratsamt Rottal-Inn hat zum Bebauungsplan mit Bescheid von AZ gemäß Par.10 Abs.2 BauGB genehmigt.
- Ausgefertigt

....., den
(Gemeinde) (Siegel)

....., den
Bürgermeisterin

....., den
(Gemeinde) (Siegel)

....., den
Bürgermeisterin

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde an gen. Art. 19 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den
(Gemeinde) (Siegel)

....., den
Bürgermeisterin

VORENTWURF VOM 14-05-2024



**BEBAUUNGSPLAN
"LINDEN-KURZHOLZ II 2. Erweiterung"**

MIT EINGEARBEITETEM
GRUNDRISSPLAN

MASSTAB 1 : 1000

GEMEINDE: Hebertsfelden
LANDKREIS: Rottal-Inn
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

1. Leitung _____

2. Leitung _____

VORHABENSTRÄGER: _____, _____

Architekturbüro Haas & Frisch
Kirchenplatz 19 84332 Hebertsfelden
Tel: 08721-12278
E-mail: info@haas-frisch.de

Ursula Klose-Dichtl
Dipl. Ing. FH Landschaftsarchitektin
Hochholz 3 84371 Triftern
Tel: 08562-2333
E-mail: klose-dichtl@online.de

Ludwig Meister
Ingenieurbüro für Tiefbau und Gewässerschutz
Habb 1 84347 Pfarlkirchen
Tel: 08561-5547
E-mail: lo-meister@online.de