

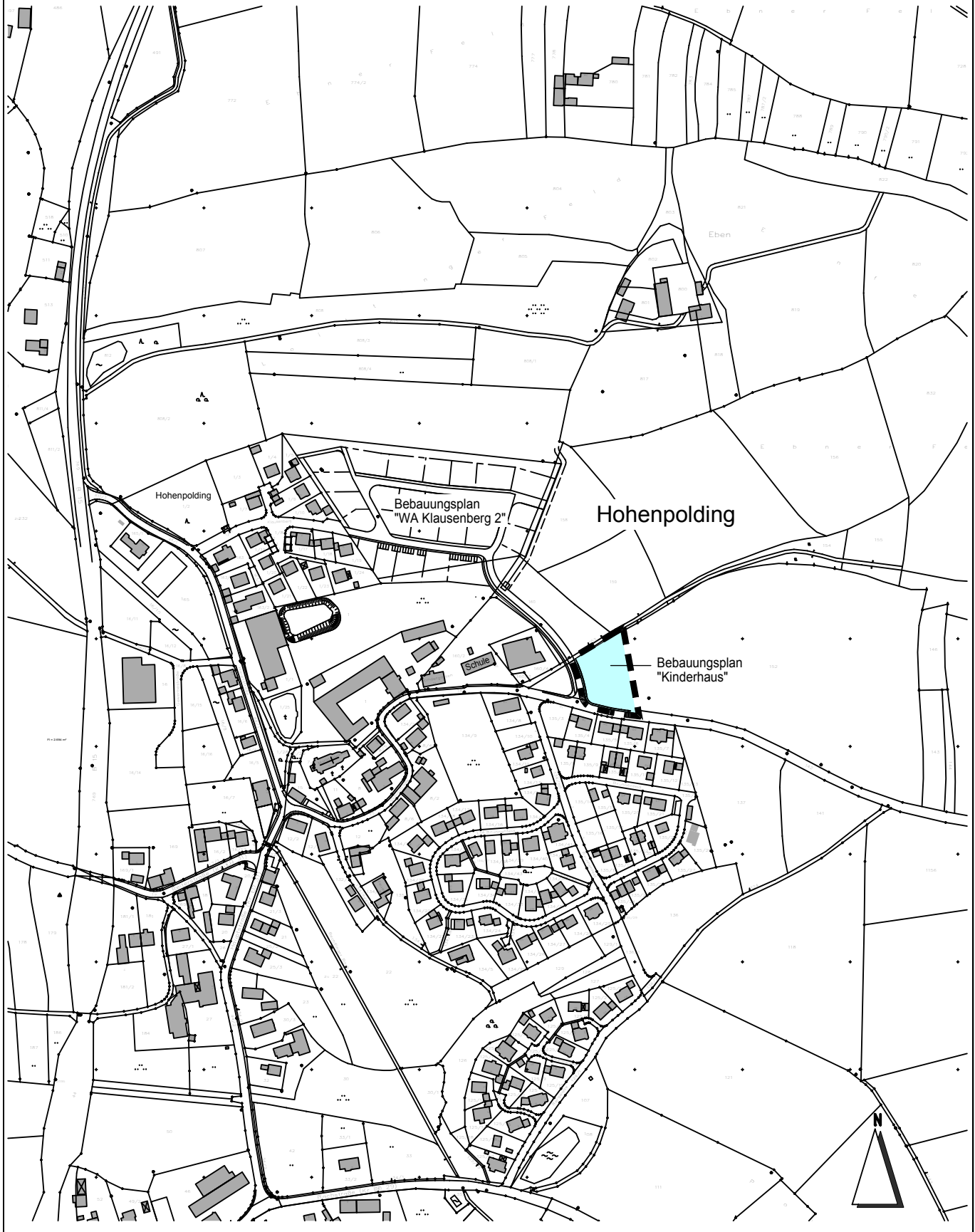
# GEMEINDE HOHENPOLDING - LKR. ERDING

## BEBAUUNGSPLAN "KINDERHAUS"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Endfassung vom 19.11.2013

### Übersichtsplan M 1:5.000



Die Gemeinde Hohenpolding

erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl. S.30), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013, (GVBl. S. 174) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011, (GVBl. S. 81), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

## SATZUNG

Inhalt:

- A. Planzeichnung M= 1:1.000
- B. Festsetzung durch Planzeichen
- C. Hinweise durch Planzeichen
- D. Festsetzungen durch Text
- E. Hinweise durch Text
- F. Verfahrenshinweise
- G. Begründung mit Umweltbericht

Planungsstand: Vorentwurf: 04.06.2013

Entwurf: 06.08.2013

Entwurf: 01.10.2013

Datum des Inkrafttretens nach § 10 BauGB: 17.02.2014

Planverfasser:

Entwicklung und  
Gestaltung  
von Landschaft

E G L



Neustadt 452  
84028 Landshut  
Tel. 0871-92393-0  
Fax 0871-92393-18  
email: buero-landshut@egl-plan.de  
http://www.egl-plan.de

.....  
Dipl. Ing. Eva Weinzierl  
Stadtplanerin  
Landschaftsarchitektin

Gemeinde Hohenpolding:

Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen  
Am Kirchberg 2  
84439 Steinkirchen

.....  
1. Bürgermeister Heribert Niedermaier

# A. PLANZEICHNUNG M = 1:1.000

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Endfassung vom 19.11.2013



## B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

B.1.1



Flächen für den Gemeinbedarf  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (siehe auch Ziffer B.4.1.)

B.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

B.2.1 II (UG +EG)

Maximal zulässige Zahl der Geschosse, hier z.B. zwei, in Form von einem Untergeschoss und Erdgeschoss

B.2.2 TWH = 4,00m

Maximal mögliche traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachausenhaut mit Außenwand, z.B. 4,00m .

B.2.3 FH = 7,00m

Maximal zulässige Firsthöhe, (gleichbedeutend mit höchstem Punkt des Gebäudes), gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, z.B. 7,00 m

B.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

B.3.1



Baugrenze

B.4 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN  
DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB )

B.4.1



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,  
hier: Kinderkrippe, Kindergarten

B.5 VERKEHRSFLÄCHEN:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.5.1



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

B.5.2



Strassenbegrenzungslinie

B.5.3


FW

Fussweg

## B. Festsetzungen durch Planzeichen

### B.6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.


(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)


B.6.1  Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, öffentliche Ausgleichsflächen

B.6.2  zu pflanzender Baum

B.6.3  zu pflanzende Sträucher in Gruppen von mindestens 3 bis 5 Stück


### B.7. SONSTIGE PLANZEICHEN.

B.7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.7.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

B.7.3 2 St Stellplätze, mit Angabe der Anzahl, z.B. zwei

B.7.4  $\oplus 502,50$  Festlegung der konkreten Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NN (z.B. 502,50 m üNN )

B.7.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ausgleichsbebauungsplanes.

## C. Hinweise durch Planzeichen

### C.1 KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

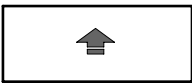
C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

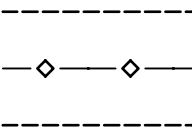
C.1.2 2415/3 Flurstücks-Nummern


C.1.3  vorhandenes Gebäude

### C.2 KENNZEICHNUNGEN:

C.2.1  Maßzahl (in Meter)

C.2.2  Zufahrt zum Grundstück

C.2.3  bestehende 20-KV-Trasse mit Sicherheitsstreifen (beidseits 7,5 m)

C.2.4  bestehender / geplanter Baum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# D. Festsetzungen durch Text

## D.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

D.1.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt 0,35.

## D.2 BAULINIEN, BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN, BAUWEISE

D.2.1 Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

D.2.2 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

## D.3 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

D.3.1 Dachform: Satteldach, Pultdach, Zeltdach

D.3.2 Dachneigung: 10° bis max. 20°

D.3.3 Dachdeckung und Dachfarbe Zulässig sind Ziegel- oder Betonstein in rot, rotbraun, grau, anthrazit und natur und Blechbedachungen.

## D.4 EINFRIEDUNGEN

D.4.1 Art und Ausführung:  
Zulässig sind verzinkter Maschendrahtzaun mit Stahlrohren oder Maschendrahtzaun Farbton grün, Stabgitter- und Stabmattenzäune, Holzzäune, Ausführung im Norden und im Osten ohne Sockel.

D.4.2 Die Höhe der Einfriedungen bezogen auf die Oberkante des Geländeverlaufes darf eine maximale Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

## D.5 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

D.5.1 Für die zu pflanzenden Bäume zwischen den Stellplätzen ist eine einheitliche Art der folgenden Arten zulässig:

- |                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| - Acer platanoides in Sorten   | Spitzahorn            |
| - Sorbus aria 'Majestica'      | Mehlbeere             |
| - Sorbus intermedia 'Brouwers' | Schwedische Mehlbeere |

D.5.2 Bei den zu pflanzenden Bäumen nordöstlich des Grundstückes sind mindestens 3 Stück mit folgender Art zu bepflanzen:

- |                 |            |
|-----------------|------------|
| - Quercus robur | Stieleiche |
|-----------------|------------|

D.5.3 Als Mindestpflanzqualität werden Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm festgesetzt. Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten. Für Baumpflanzungen ist gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten.

D.5.4 Bei der Pflanzenauswahl ist zu berücksichtigen, dass keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

D.5.5 Ausfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen, damit die Grünordnung dauerhaft gewährleistet ist.

# D. Festsetzungen durch Text

- D.5.6 Ausgleichsflächen:  
Entwicklungsziel:  
Erweiterung des Lebensraums der vorhandenen Ausgleichsfläche mit extensivem Offenland  
Maßnahmen:
- Herstellung der Fläche als extensive Wiese, soweit noch keine Wiesennutzung vorhanden ist.
  - Partielle Initialpflanzung mit Strauchgruppen, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 Pflanzen, Arten: Cornus mas, Crataegus monogyna, Viburnum opulus, Pflanzqualität: v. Str., 60-100
  - Nutzungsextensivierung bei den Pflegemaßnahmen:
    - nur max. 2-malige Mahd pro Jahr,
    - Abfuhr des Schnittgutes zur Standortabmagerung
    - Verzicht auf Dünger und Pestizide
    - Nach Bedarf Neophyten entfernen

D.6 VERKEHRSFLÄCHEN

- D.6.1 Befestigte Stellplatzflächen sind versickerungsfähig auszubilden.



# E. Hinweise durch Text

## E.1 IMMISSIONSSCHUTZ

E.1.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen in Kauf genommen werden.

## E.2 BODENDENKMALPFLEGE

E.2.1 Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht bekannt. In südwestlichen Nähe zum Planungsgebiet wird das Bodendenkmal D-1-7638-0093 (untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes von Hohenpolding) vermutet.

Gemäß Art. 7 Abs.1 des Denkmalschutzgesetzes bedürfen Bodeneingriffe aller Art in den Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, einer denkmal-rechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

E.2.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

## E.3 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:

Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die Ausgleichsfläche entspricht 537 m<sup>2</sup>.

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes, und der genaue Nachweis mit den Aufwertungsmaßnahmen erfolgen im Kapitel 5.2 des "Umweltberichts", gesonderter Teil der Begründung.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

## E.4 OBERFLÄCHENWASSER

E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.4.2 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)

E.4.3 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

E.4.4 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen. Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

## E. Hinweise durch Text

E.4.5 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Bei Sammlung, Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

E.4.6 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

### E.5 ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger (EON) rechtzeitig zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Vorhandene Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen weder überbaut noch vorhandene Überdeckungen verringert werden.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständigen Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

E.5.2 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik und der Textil- und Bekleidungs-Berufsgenossenschaft für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Nähere Auskünfte erteilt das zuständigen Energieversorgungsunternehmen.

Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.

E.5.3 Die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen – Richtlinien für die Planung" ist zu beachten.

### E.6 ARBEITEN IM BEREICH VON PFLANZENBESTÄNDEN

E.6.1 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen - Ausgabe August 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

# F. Verfahrensvermerke

## F.1 **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Die Gemeinde Hohenpolding hat in der Sitzung vom 07.05.2013 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 21.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

## F.2 **ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.06.2013 hat in der Zeit vom 20.06.2013 bis 23.07.2013 stattgefunden.

## F.3 **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 18.06.2013 bis 23.07.2013 stattgefunden.

## F.4 **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 06.08.2013 wurde mit Begründung in der Zeit vom 23.08.2013 bis 26.09.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

## F.5 **BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 14.08.2013 bis 26.09.2013 stattgefunden.

## F.6 **ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BERÜHRTER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4a Abs. 3 BauGB):**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2013 wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.10.2013 bis 28.10.2013 sowie die Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.10.2013 bis 28.10.2013 beteiligt.

## F.7 **SATZUNGSBESCHLUSS (§10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.11.2013 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Hohenpolding, den 19.11.2013



.....  
1. Bürgermeister

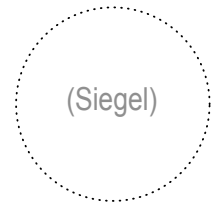
# F. Verfahrensvermerke

## F.8 **BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN:**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.02.2014 gemäß 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hohenpolding, den 24.02.2014



.....  
1. Bürgermeister