

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

## "HÖPFLBERG - ERWEITERUNG"

### 0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind nicht zulässig
<b>GRZ 0,3</b>	max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3
<b>GFZ 0,6</b>	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.
<b>Bauweise</b>	(o) = Festgesetzt wird offene Bauweise Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.
<b>Vollgeschosse</b>	II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### 0.2. Gebäude

<b>Wandhöhen:</b>	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt: Bergseits: max. 6,00 m Talseits: max. 7,00 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.
<b>Dachformen:</b>	Zulässig sind nur: Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach, Zelt-dach, Flachdach, Schopfwalmdach
<b>Dachneigungen:</b>	Bei Satteldach 10° - 30° Bei Zelt-dach, Walmdach 5° - 30° Bei Pultdach 5° - 20° Bei versetzten Pultdächern 5° - 30° Bei Schopfwalmdach 25° - 32°
<b>Firstrichtungen:</b>	Die Firstrichtung ist frei wählbar
<b>Firsthöhe bei Pultdach:</b>	Bei Pultdächern wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 9,00 m beschränkt.

- Dachdeckung: Zulässig sind nur:  
Dachziegel, naturrot; 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<sup>2</sup> betragen.  
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

### **0.3. Garagen und Nebengebäude**

- Wandhöhe: Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung < 50 cm 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 auch bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,60 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.
- Stauraum vor den Garagen: Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.
- 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).
- Nebengebäude: Pro Parzelle ist ein Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup> außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern nicht andere Festsetzungen wie z.B. Grünflächen, Sichtdreiecke oder Baumpflanzungen entgegenstehen.  
Das Nebengebäude muss die Abstandsflächen- und Brandschutzanforderungen der BayBO einhalten.

### **0.4. 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.

## **0.5. 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.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,5 m betragen. Stützmauern sind zu begrünen.

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

## **0.6. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie**

### **0.6.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

### **0.6.2 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.

### **0.6.3 Unbebaute Grundstücke**

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

### **0.6.4 Pflanzungen in privaten Gärten**

Ausschließlich zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.

Je 300 m<sup>2</sup> 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.

### **0.6.5 Ortsrandeingrünung**

Im Bereich der planlich dargestellten Ortsrandeingrünung sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben und auf Dauer zu unterhalten:

#### **a) Bäume:**

Anzahl und Lage der Bäume gemäß Plandarstellung.

Ausschließlich zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.

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

#### **b) Sträucher:**

Pflanzqualifikation:            2 x V., 60 – 120 cm je nach Art.

Pflanzdichte:                    1 Pflanze auf 6 qm 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 Ortsrandeingrünung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

### **0.6.6 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen**

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

### **0.6.7 Bestehende Wasserleitung**

Im Bereich der planlich dargestellten bestehenden Wasserleitung (mit der Schutzzone von je 2,0 m längs der Leitungsachse) wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen und Pflanzungen jeglicher Art, mit Ausnahme von Rasen- bzw. Wiesenflächen, unzulässig sind.

### **0.7 Pflanzabstand von landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken**

Bei neuen Gehölzpflanzungen mit einer Höhe ab 2,0 m ist ein Pflanzabstand von 4,0 m gegenüber landwirtschaftlichen genutzten Flächen einzuhalten.

### **0.8. 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.

### **0.9. 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.).

### **0.10. Hinweise - Allgemein**

#### **0.10.1 Grundwasser**

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

#### **0.10.2 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.

#### **0.10.3 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen**

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den zuständigen Versorgungsträgern (E.ON Bayern AG, Telekom)) bzw. mit der Gemeinde Breitenberg zu klären.

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Erdleitungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Soweit Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen dennoch erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen freizuhalten.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern (E.ON Bayern AG, Telekom) und der Gemeinde Breitenberg 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 GW125 sind zu beachten.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt das Netzcenter der E.ON Bayern AG in Regen, Pointenstr. 12, 94209 Regen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der E.ON Bayern AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### **0.10.4 Erschließungsleitungen**

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

#### **0.10.5 Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke**

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs-, Staub-, oder Lärmbelästigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

### **0.11. Hinweise - Ökologie**

#### **0.11.1. 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.

#### **0.11.2. Regenwassersammelbehälter**

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m<sup>3</sup> Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

#### **0.11.3 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.

#### **0.11.4 Sicherstellung des Pflanzraumes**

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

#### **0.11.5 Klimaschutz**

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen sowie 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.

# V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.1 S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.1 S. 466). Die Planzeichnerverordnung 1990 - (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6.

---

## **a. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Breitenberg hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Höpfberg-Erweiterung“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich durch ..... bekannt gemacht.

## **b. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 06.06.2013 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

## **c. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 06.06.2013 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

## **d. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 01.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

## **e. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 01.10.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

## **f. Satzung**

Die Gemeinde Breitenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „Höpfberg-Erweiterung“ in der Fassung vom 17.07.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## **g. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... durch ..... bekannt gemacht.

### **Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.**

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Breitenberg, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

---

Breitenberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister