

# LEGENDE

## als Bestandteil zum Bebauungsplan "HUTLEITE"

- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS "HUTLEITE" SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSS GELTENDEN FASSUNGEN.
- das Baugesetzbuch ( BauGB )  
die Baunutzungsverordnung ( BauNVO )  
das Bundesnaturschutzgesetz ( BNatSchG )  
das Bayerische Naturschutzgesetz ( BayNatSchG )  
die Bayerische Bauordnung ( BayBO )  
die Planzeichenverordnung ( PlanzV )
- 0.2 NUTZUNGSCHABLONE  
( MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN )
- |   |                           |     |
|---|---------------------------|-----|
| A | Art der baulichen Nutzung | A   |
| B | Grundflächenzahl GRZ      | B C |
| C | Geschossflächenzahl GFZ   | D E |
| D | offene Bauweise           |     |
| E | Zahl d. Vollgeschosse     |     |

## A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**  
**(WA)** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und auch nicht ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
**GRZ** Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO  
**GFZ** Geschossflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO  
**II** Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
- Bauweise**  
**o** offene Bauweise
- Hauptversorgungsleitungen**  
Leitungen der Kanalisation  
Leitungen der Wasserversorgung
- Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB**  
Bestandsbäume, zu erhalten
- Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz**  
Wasserschutzgebiet
- Sonstige Planzeichen**  
Grundstücksgrenze  
neue Grundstücksgrenze  
196 Grundstückslummer  
vorhandene Gebäude

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	II

1.3 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

### 2. Weitere Festsetzungen

#### 2.1 Gewässerentwicklung

Innerhalb eines Uferstreifens von mindestens 10 m Breite entlang des südlich angrenzenden Gewässers auf dem Grundstück Fl.Nr. 195 der Gemarkung Walchenfeld dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

#### 2.2 Niederschlagswasser

Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung bei Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Anfallendes Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vorzugsweise versickern oder zum Zweck der Gartenbewässerung zurückgehalten werden. Bei der Versickerung sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Eine Zisterne mit einem Mindestnutzinhalt von 7,5 m³ ist zwingend einzubauen.

#### 2.2.1 Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

#### 2.3 Oberflächenbefestigung

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

#### 2.4 Schutz gegen Rückstau

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / MITTEILUNGEN

### I. Bodenfunde - Denkmalpflege

Gemäß Artikel 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist jeder, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

### II. Hinweis zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, wie z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### III. Hinweis zur Bebauung in der Nähe oberirdischer Gewässer

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).



### IV. Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

### V. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (z.B. Altdeponie Altablagung) hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### VI. Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzung

Beeinträchtigungen, welche sich aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung ergeben, sind hinzunehmen. Lärm, Staub- und Geruchsentwicklungen bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung wie sie durch Erntearbeiten, Düngearbeitung sowie Pflanzenschutzmaßnahmen entstehen können, sind zu dulden. Zur Verringerung solcher Einträge sollte auf den Privatgrundstücken im Eigeninteresse eine ausreichend dichte und hohe Randbepflanzung mit Gehölzen angelegt werden. Gleichwohl ist hierbei auf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Rücksicht zu nehmen. Insbesondere wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken hingewiesen.

### VII. Hinweis zur Verwendung von Wärmepumpen

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen darauf hingewiesen, dass möglichst lärmarme Typen (Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), ohne nennenswerte Tonanteile und niederfrequente Anteile an möglichst gut abgeschirmten Standorten - abgewandt von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) - zur Aufstellung kommen. Die Einhaltung dieser Anforderungen kann der Bauherr von Lieferanten einfordern. Zudem wird auf ein Informationsblatt des Landesamtes für Umwelt ("Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft" Juli 2016) verwiesen, welches die gestaffelten Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung, zum Beispiel zu Schlaf- und Kinderzimmern der Nachbarn aufzeigt. Dieses ist zu finden: [https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe\\_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm)

## D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 27.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hutleite" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2021 ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.
- Vom 16.08.2021 bis 20.08.2021 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben. Ort und Dauer wurde am 12.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Gemeinderat hat am 27.07.2021 die Billigung und Auslegung des Entwurfes i. d. F. vom 16.08.2021 beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 16.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 16.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer wurde am 19.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.11.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 10.11.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

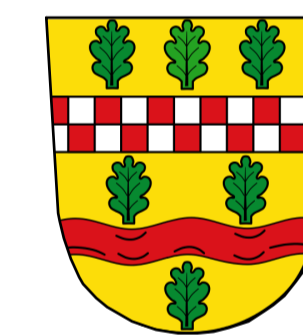
.....  
Gemeinde Datum (Siegel)

1. Bürgermeister Endres

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

.....  
Gemeinde Datum (Siegel)

1. Bürgermeister Endres



GEMEINDE BUNDORF  
LANDKREIS HASSBERGE

BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "HUTLEITE"  
WALCHENFELD FL.NR. 27/1+TF FL.NR.196 U. 245  
AM WESTLICHEN ORTSRAND DES ORTSTEILS WALCHENFELD

ENDGÜLTIGER  
ENTWURF

M 1:500

**B R A U N** LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
SENDELBACHSTRASSE 63  
97209 VEITSHÖCHHEIM  
TELEFON: 0931/99136950  
EMAIL: braun.landarc@t-online.de  
DATUM: 10. NOVEMBER 2021

DIPL.- ING. (FH) JÜRGEN BRAUN, LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA