

Gemeinde Hohenau Bebauungsplan „Kirchl - Birket“

Die Gemeinde Hohenau erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Fassung vom: 31.07.2024
Geändert am: 06.11.2024
Genehmigungsfassung vom: 30.01.2025

A) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Zugelassen werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1 - 6 BauNVO zulässigen Nutzungen. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen

2. Bauweise

- 2.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für die einzelnen Bauparzellen gesondert festgelegt. Maßgeblich ist die Festsetzung durch Planzeichen im Plan (GRZ 0,3 bzw. GRZ 0,55)
- 3.2 Vollgeschosse
Zahl der Vollgeschosse: höchstens 2
- 3.3 Wandhöhe
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m. Dies gilt für Hauptgebäude sowie für Nebengebäude mit einer Grundfläche größer als 100 m².
Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- 3.4 Wohneinheiten und Anzahl Stellplätze
Pro Hauptgebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Bezüglich der Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 07.08.2018 (GVBl. S. 694).

4. Bauliche Gestaltung, Abstandsflächen

- 4.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 - 30° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 - 15°. Dacheinschnitte oder Dachterrassen sind nicht zulässig.
- 4.2 Dacheindeckung
Dächer sind nur in roten, rotbraunen oder grauen bis schwarzen Tönen zulässig.. Solarenergieanlagen sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständigung oder eine andere Neigung als die der Dachfläche ist unzulässig.
- 4.3 Untergeordnete Bauteile
Gebäudeanbauten als untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Pergolen, Freisitzüberdachungen, Erker und Vorbauten sind innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4.4 Gauben und Quergiebel
Zulässig sind Satteldachgauben und Quergiebel mit einer an die Hauptdachneigung angepassten Neigung und einem Mindestabstand vom Ortgang von 1,5 m. Auf der Traufseite sind jeweils höchstens zwei Gauben oder höchstens zwei Quergiebel zulässig. Die Kombination von Gauben und Quergiebeln auf einer Traufseite ist ausgeschlossen.
- 4.5 Solarenergieanlagen
Solarenergieanlagen sind auf Dachflächen und an Gebäudefassaden zulässig. Darüber hinaus sind Photovoltaik-Module auch für Einfriedungen zulässig (siehe hierzu Festsetzung 6.5).
- 4.6 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten.

5. Garagen und Nebengebäude

- 5.1 Standort
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Garagen und Nebengebäude sind einzeln, an das Hauptgebäude angebaut oder ins Hauptgebäude integriert zulässig.
- 5.2 Wandhöhe
Die maximal zulässige Wandhöhe für Garagen und untergeordnete Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 100 m² beträgt 3,0 m. Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- 5.3 Bauweise und Gestaltung
Bezüglich der Bauweise und Gestaltung von Garagen sind die „Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Hohenau über die Gestaltung von Garagen (Gestaltungssatzung)“ zu beachten.

6. Grünordnung

- 6.1 Private Grünfläche
Die als „private Grünfläche“ festgesetzten Bereiche sind zu mindestens 50 % mit

heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen (vgl. Pflanzliste unter B10.1 und B10.2). Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und können entsprechend angerechnet werden. Gehölzpflanzungen sind als freiwachsende Feldhecke zu entwickeln. Die Bereiche zwischen den Gehölzen sind als extensiv genutzter Gras- und Krautsaum zu pflegen (einschürige Mahd im Herbst oder im zeitigen Frühjahr).

6.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ist eine Streuobstwiese aus lokalen Obstsorten anzulegen (vgl. Pflanzliste unter B10.1). Die Obstbäume müssen untereinander einen Abstand von mindestens 5 m und maximal 10 m aufweisen. Im Unterwuchs ist eine artenreiche Extensivwiese anzulegen. Für die Herstellung der Wiesenfläche gelten folgende Vorgaben:

- Entwicklung einer arten- und blütenreichen Extensivwiese durch Ansaat von autochthonem, gebietseigenen Saatgut oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche
- Aushagerung durch 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr über 3 Jahre
- Ab dem 4. Jahr Pflege durch 2-schürige Mahd (Juli / September)
- Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

6.3 Durchgrünung der privaten Bauflächen

Pro angefangene 600 m² Parzellenfläche (außerhalb der als privaten Grünfläche festgesetzten Bereiche) ist ein Baum oder Obstbaum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter B10.1). Mindestens 15 % der Parzellenflächen sind mit standortgerechten, grünlaubigen, freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen. Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

6.4 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode auszuführen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind aus den festgesetzten Arten zu ersetzen.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzlatten- bzw. Holzstaketenzaun oder Maschendrahtzaun oder Photovoltaik-Zaun bis 1,3 m Höhe zulässig. Der Zaun muss eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen. Mauer- bzw. Betonsockel sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern hinterpflanzt werden. Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bei Einzäunungen ein Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Entlang der Kreisstraße ist ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Fahrbahnrand einzuhalten (s. Festsetzung 8.2).

6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind auf ein Maß von max. 1,0 m zu begrenzen.

6.7 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

7. Entwässerung

7.1 Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen (z. B. Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Dränpflaster oder wassergebundene Decke).

- 7.2 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (Zufahrten, Terrassen) ist in Regenwasserzisternen von mindestens 5 m³ je Parzelle zwischen zu speichern (Brauchwassernutzung). Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem betroffenen Grundstück zurückzuhalten und, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig zu versickern. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- 7.3 Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern oder Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße darf nicht behindert werden.

8. Erschließung

- 8.1 Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über die geplante Privatstraße, die von der Gemeindestraße Kirchl/Birket (Flur-Nr. 429) abzweigt.
- 8.2 Entlang der Kreisstraße FRG 19 ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 8,00 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, zu beachten. Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen weder Hauptgebäude noch Nebengebäude errichtet werden. Davon ausgenommen sind, bezogen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße, folgende Abstände einzuhalten:
- | | |
|-------------------------------------------|--------------|
| bis zu Aufschüttungen und Abgrabungen | mind. 6,00 m |
| bis zu neuen Parkplätzen, Betriebsstraßen | mind. 5,00 m |
| bis zu stabilen Einzäunungen | mind. 5,00 m |
| bis zu Bäumen | mind. 8,00 m |
| bis zu Sträuchern | mind. 5,00 m |
- 8.3 Das Bauvorhaben muss vor Fertigstellung an die Zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße durch eine Blendung über Photovoltaikanlagen muss ausgeschlossen sein oder aber es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.

10. Baugebot nach § 176 BauGB

- 10.1 Der Erwerb einer Bauparzelle ist mit einem auf drei Jahre befristeten Baugebot verbunden. Die Frist beginnt mit dem Abschluss des Kaufvertrages für eine Bauparzelle. Bis zum Ablauf der Frist muss mit der Errichtung des Hauptgebäudes begonnen werden. Sollte die Bauparzelle innerhalb von 3 Jahren nicht bebaut werden, wird der Gemeinde Hohenau ein Ankaufsrecht (höchstens in Höhe des Kaufpreises) eingeräumt.

B) Textliche Hinweise

1. Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.
Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich von Erdkabeln von Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zu den Pflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.
2. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu entnehmen.
3. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Gemeindestraße Kirchl/Birket. Alle Abfallbehälter sind für die Abholung an der Gemeindestraße Kirchl/Birket bereitzustellen.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass es durch den Verkehr auf der angrenzenden Kreisstraße zu einer Lärmbelastung an der geplanten Wohnbebauung kommen kann. Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsentwicklung einzuhalten. Eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen einschließlich Lärmrechnungen sind auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.
Empfohlen wird eine entsprechende Grundrissorientierung, bei welcher schutzbedürftige Aufenthaltsräume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) an lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden oder zumindest über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudefassade belüftet werden können. Alternativ dazu können für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bei Bedarf auch Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
5. Mit Schneeablagerungen und Einsatz von Streusalz im Zufahrtsbereich von der Kreisstraße ist zu rechnen.
6. Wenn Grenzsteine in ihrer Lage gefährdet, beschädigt oder beseitigt werden, ist die zuständige Vermessungsdienststelle einzuschalten.
7. Die entlang des Baugrundstückes befindlichen Verkehrszeichen der Kreisstraße sind zu dulden.
8. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Freyung-Grafenau.
9. Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen sowie Erschütterungen, die durch fachgerechte landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf angrenzenden Flächen auftreten, sind zu dulden.

10. Pflanzliste:
- 10.1 Als heimische und standortgerechte Bäume können beispielsweise gelten:
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Obstbäume,
z. B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Sauerkirsche, Walnuss (lokale Sorten)
- Pflanzqualität:
Einzelbäume, Obstbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Bäume innerhalb von Heckenpflanzungen: Heister, mind. 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
- 10.2 Als heimische und standortgerechte Sträucher können beispielsweise gelten:
- Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa pendulina (Alpen-Heckenrose)
Salix aurita (Öhrchen-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
- Pflanzqualität:
Sträucher, mind. 2x verpflanzt mit vier Trieben, Höhe 60 - 100 cm
11. Grenzabstände bei Gehölzpflanzungen
Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten folgende Grenzabstände: Bei Gehölzen bis 2 m Wuchshöhe ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten, bei Gehölzen über 2 m Wuchshöhe ist ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.
12. Schutz von Gehölzen:
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

C) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenau hat in der Sitzung vom 29.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchl - Birket“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2024 hat in der Zeit vom 09.09.2024 bis 09.10.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2024 hat in der Zeit vom 09.09.2024 bis 09.10.2024 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2024 bis 23.12.2024 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2024 bis 23.12.2024 beteiligt.
6. Die Gemeinde Hohenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.01.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2025 als Satzung beschlossen.

Hohenau, den **11. FEB. 2025**
.....
Gemeinde Hohenau



.....
Josef Gais, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am **24. APR. 2025** gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hohenau, den **24. APR. 2025**
.....
Gemeinde Hohenau

.....
Josef Gais, 1. Bürgermeister