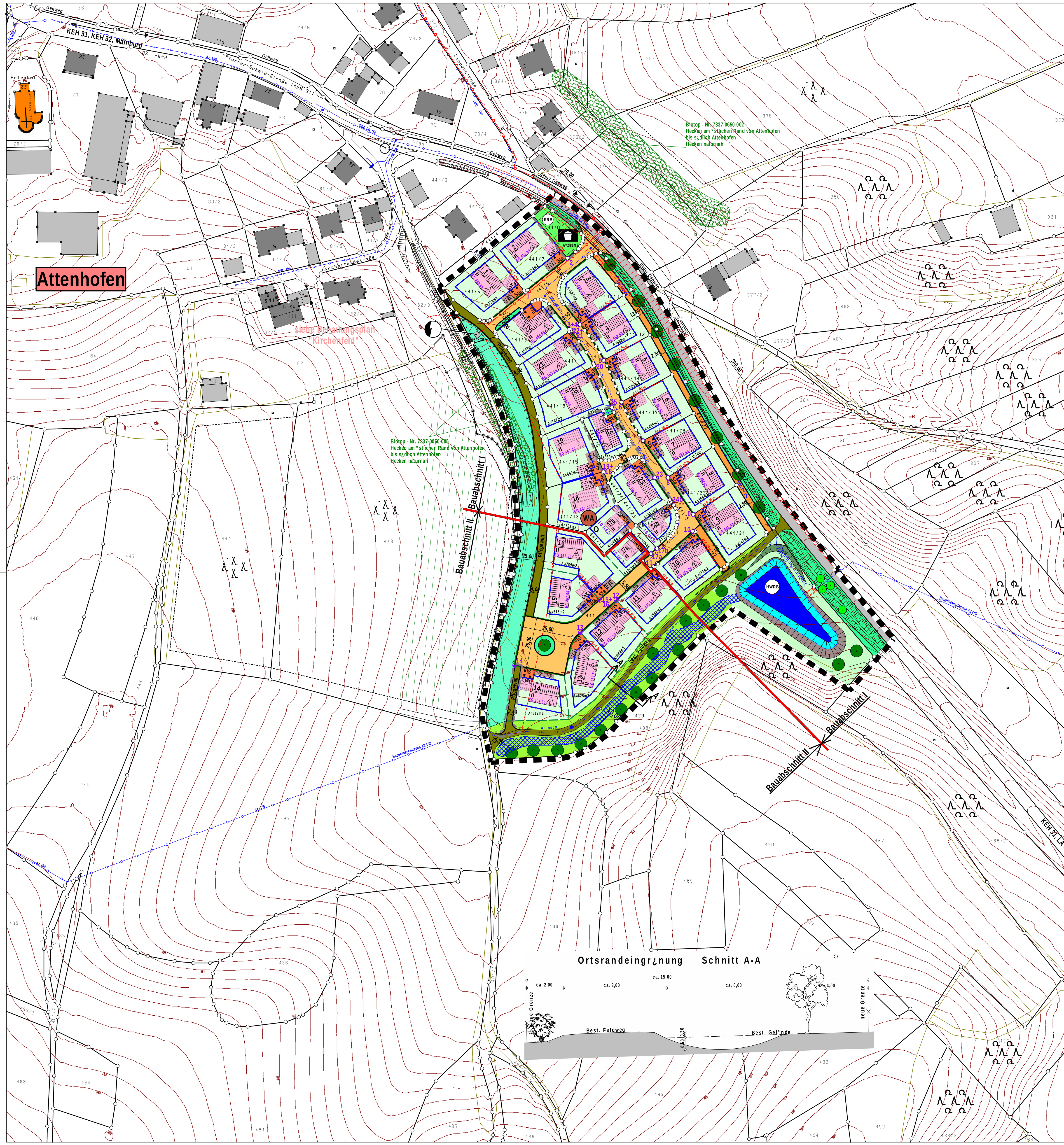


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

0.1.1 Offen (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 500 m2,
bei Kleinsthausgrundstücken /("Tiny-Haus") = 250 m2

0.3 FIRSTRICHTUNG

0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1.
Eine Drehung der Hauptfirstrichtung um 90° ist zulässig, wenn die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verläuft.

0.4 EINFRIEDUNGEN / SICHTDREIECKE

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) kein Hindernis darstellen. Dies kann z. B. durch Schaffung von Durchschlupfmöglichkeiten realisiert werden. Sockelmauern sind nicht zulässig. Erforderliche Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreie) Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen jeglicher Art freizuhalten.

0.4.1 Zäune — Zu den Verkehrsflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB sind ausdrücklich alle Arten von Zäunen zulässig, auch Gabionenzäune.
Art und Ausführung: Höhe des Zauns — Bis max. 1,20 m, gemessen ab OK. Strasse.

0.4.2 Hecken — Alle Hecken dürfen zu den Verkehrsflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB eine Höhe von 1,20 m ab Straßen-/ Gehwegoberkante nicht überschreiten. Hecken entlang der Straße müssen einen Pflanzabstand von 1,00 m zum Straßenrand einhalten.

0.4.3 Stützmauer — Entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstückgrenzen sind Stützmauern aller Art nicht zulässig, auch nicht als Einfassung.
Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m dürfen ab einem Abstand von 1,00 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden.
Aufschüttungen bis 1,00 m bzw. Abgrabungen bis 1,00 m sind auf den Grundstücken zulässig.
Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentl. Verkehrsfläche geführt werden.

0.5 GARAGEN, CARPORTS

0.5.1 Zusammengebaute Grenzgaragen müssen einheitliche Dachformen und Dachneigung erhalten.
Eine Staffelung, die aus der Geländeneigung erforderlich wird, ist zulässig.
Flachdächer in begrünter Ausführung sind bei Garagen und Carports auch bei anderer Dachform des Hauptgebäudes zulässig.
Wandhöhe: i. M. max. 3,00 m über dem Niveau des Erdgeschosses (E = Erdgeschoß - des Wohngebäudes über NN)

0.5.2 Je Wohneinheit (WE) sind mind. 2 Stell- (Ste) bzw. Stauplätze (Sta) zu errichten, bei 2 WE sind 4 Stell- bzw. Stauplätze erforderlich. Stauräume sind gesondert ausgewiesen.
Bei den Parz. 17a, 17b, 24b und 25 mit 1 WE sind 1 Stau- (Sta) und 1 Stellplatz (Ste) zu errichten.
Der Nachweis der Stau- und Stellplätze hat auf den jeweiligen Bauparzellen zu erfolgen.
Für sonstige Nutzungen gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung, sowie die Richtlinien für den Stellplatzbedarf gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der geltenden Fassung.

0.5.3 Bei Garagen ist zwischen Tor- und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum, zur Straße hin, nicht eingezäunt, freizuhalten.
Die Stell- und Stauplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (Sickerfähige Pflastersysteme, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Bauweisen).

0.5.4 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

0.6 ABSTANDSFLÄCHEN

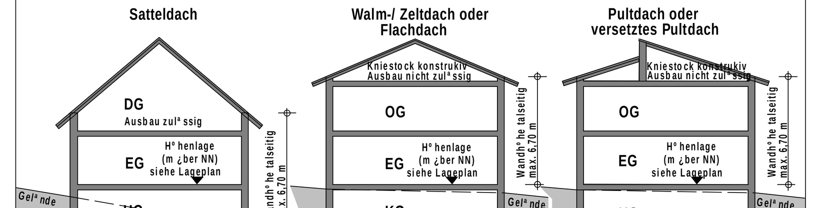
0.6.1 Die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 BayBO sind anzuwenden.
Eine abweichende Bauweise von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO ist für Garagen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 4,00 m über natürlichem Gelände in den gekennzeichneten Bereichen der Parzellen (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 und 16) zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7 GEBÄUDE (geplante Wohngebäude)

0.7.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1

Es sind nur Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig, ausser bei den Parzellen 17a, 17b, 24b und 25, hier sind nur 1 Wohneinheit (1WE) zulässig.



Dachform: Satteldach — Dachneigung von 15 bis 40 Grad - Dachgeschossausbau zulässig
Walm-/Zeltdach — Dachneigung von 15 bis 25 Grad - Dachgeschossausbau nicht zulässig
Pultdach — Dachneigung von 7 bis 15 Grad - Dachgeschossausbau nicht zulässig
versetztes Pultd. — Dachneigung von 7 bis 25 Grad - Dachgeschossausbau nicht zulässig
Flachdach — Flachdächer sind auch für untergeordnete, eingeschossige Anbauten an Wohngebäude bis zu 50 m2 Grundfläche wie z. B. Terrassenüberdachung, Wintergärten, Verbindungsbauten usw. in Verbindung mit anderen Dachformen zulässig.

Dachdeckung: Satteldach — Dachpfannen, dunkel-, naturrot, anthrazit, Blechdach
Walm-/Pultdach — Dachpfannen, dunkel-, naturrot, anthrazit, Blechdach, Gründach
Flachdach — Blechdach, Gründach

Dachgauben: Nur bei Satteldach ab 35 Grad zulässig. Als Dachaufbauten sind je Gebäudeseite bei Einzelhäuser bis zu zwei Giebel- bzw. Schleppgauben zulässig.
Bei Doppelhaushäften sind max. 1 Giebel bzw. Schleppgauben zulässig.
Die Breite der Gauben darf maximal 2,50 m betragen.

Zwerchgiebel: Nur bei Satteldach ab 35 Grad zulässig, sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen. (max. 1/3 der Hauslänge)
Die zulässige Wandhöhe darf im Bereich des Zwerchgiebel bis zu 2,00 m überschritten werden.

Dachüberstand: Ortgang: Überstand bis 0.80 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 1.50 m.
Traufe: Überstand bis 0.80 m, bei Balkon bis 1.50 m.

Wandhöhe traufseitig: Satteldach — talseitig: max. zul. Wandhöhe 6,70 m, über dem Niveau des Erdgeschosses (EG) bzw. bei Hangbauweise (UG + EG) ab dem Niveau des Untergeschosses (UG) (Untergeschoss = Vollgeschoss)
Walm-/Zeltdach — talseitig: max. zul. Wandhöhe 6,70 m, über dem Niveau des Erdgeschosses (EG)
Pultdach — talseitig: max. zul. Wandhöhe 6,70 m, über dem Niveau des Erdgeschosses (EG)
versetztes Pultd. — talseitig: max. zul. Wandhöhe 6,70 m, über dem Niveau des Erdgeschosses (EG)
Flachdach — talseitig: max. zul. Wandhöhe 6,70 m, über dem Niveau des Erdgeschosses (EG)

Hangbauweise: Eine Hangbauweise mit sichtbaren Untergeschoss, Erdgeschoss und nicht als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss ist ab einer Geländeneigungung von mehr als 1,50 m auf eine Gebäudelänge oder -breite anzuwenden. Hierbei darf die Wandhöhe talseitig nicht über 6,70 m ab bestehenden Gelände betragen.

Keller: Es wird empfohlen, völlig unabhängig von der Gewässernähe, den bisher bekannten Grundwasserständen und aus unbekannten Schichtwasserandrang, den Keller nach dem Stand der Technik wasserdicht und Gebäudeöffnungen entsprechend hoch über dem Gelände auszuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7.2 GEBÄUDEHÖHEN

Parzellen-nummer	Straßenbezeichnung und Hausnummer	Höhenfest-punktnummer	Höhenlage Festpunkt am Straßenrand über NN	max. Höhenlage Erdgeschoß des Wohngebäudes über NN
1	Bruckfeld - 4	1	462,16	EG = 463,00
2	Bruckfeld - 2	2	460,90	EG = 462,00
3	Bruckfeld - 1	3	462,06	EG = 462,00
4	Bruckfeld - 3	4	462,06	EG = 462,50
5	Bruckfeld - 5	5	462,44	EG = 463,00
6	Bruckfeld - 7	6	462,81	EG = 463,50
7	Bruckfeld - 9	7	463,25	EG = 464,00
8	Bruckfeld - 11	8	463,77	EG = 464,50
9	Bruckfeld - 13	9	464,27	EG = 465,00
10	Bruckfeld - 15	10	464,54	EG = 466,00
11	Bruckfeld - 17	11	465,29	EG = 466,50
12	Bruckfeld - 19	12	466,22	EG = 467,50
13	Bruckfeld - 21	13	467,12	EG = 468,50
14	Bruckfeld - 23	14	468,78	EG = 468,50
15	Bruckfeld - 30	15	466,59	EG = 467,50
16	Bruckfeld - 28	16	466,59	EG = 467,50
17a	Bruckfeld - 26	17a	465,31	EG = 466,00
17b	Bruckfeld - 24	17b	465,20	EG = 466,00
18	Bruckfeld - 16	18	464,84	EG = 467,00
19	Bruckfeld - 14	19	464,84	EG = 467,00
20	Bruckfeld - 10	20	462,59	EG = 466,50
21	Bruckfeld - 8	21	462,20	EG = 465,50
22	Bruckfeld - 6	22	462,20	EG = 464,50
23	Bruckfeld - 18	23	463,81	EG = 465,00
24b	Bruckfeld - 22	24b	464,21	EG = 465,50
25	Bruckfeld - 12	25	462,96	EG = 464,20

0.8 VERFAHRENSFREIE BAUVORHABEN

Verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 BayBO, wie Garten- und Gewächshäuser und ähnliches, deren Grundfläche nicht größer als 4,00 m x 4,00 m ist, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

0.10 GRÜNORDNUNG

0.10.1 Ortsrand — Zur Eingrünung des Baugebietes wird ein ca. 10,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen als Streuobstwiese angelegt. Es sind nur gebietsheimische und regionstypische Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 8,00 m bis 10,00 m zu verwenden.
Die Wiesenfläche ist mit einer artenreiche, gebietsheimische Saatgutmischung (Herkunftsregion 16, Grundmischung) einzusäen. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig.
Die Wiesenfläche ist zur Aushagerung in den ersten 5 Jahren 3-mal zu mähen.
Anschließend 2-mal jährlich und das Mähgut ist abzufahren. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. erfolgen; die zweite Mahd soll im September durchgeführt werden.
Dünge- und Planzenschutzmittel dürfen auf der gesamten Fläche nicht aufgebracht werden.

0.10.2 Private Grünflächen — Auf den einzelnen Bauparzellen sind je 300 m2 privater Grünfläche ein einheimischer Baum aus der Pflanzliste gemäß Punkt 0.10.3 oder Obstbaum (mind. StU 12 - 14 cm) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.

0.10.3 Pflanzliste — Bäume und Sträucher: aus autochthonen Pflanzgut, Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland sowie entsprechenden Herkunftsgebieten nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHgH).

Bäume:		Sträucher:	
Pflanzqualität: H 3 xv mDB, StU 12-14 cm		Pflanzqualität: 2 xv, 60-100 cm	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Crateaegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Nussbaum	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium,	Wildkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne	Prunus spinosa	Schlehdorn
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix caprea	Sal-Weide
Salix caprea	Salweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus aucuparla	Eberesche
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

0.10.4 Erhalt von Gehölzen — Vor und während der Bauphase ist der bestehende und zu erhaltende Gehölzbestand ausreichend vor mechanischen Beschädigungen, Ablagerungen, Auffüllungen oder anderen Beeinträchtigungen geschützt (z. B. Absperrungen) bzw. gesichert werden.
Die gemäß der Bestimmungen dieser Satzung herzustellende zu erhaltende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen.

TEXTLICHE HINWEISE

0.20 PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON ERDKABELN:

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk - Kundencenter Altdorf geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten. Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesonders die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen festzustellen.
Bei Unklarheiten ist in jeden Fall Rücksprache mit dem Bayernwerk - Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf, Tel. 0871 - 96639-0 zu nehmen.

0.21 PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

Die Grundstückseigentümmer können im Einzelfall (gemäß § 178 BauGB) mit gesonderten Bescheid verpflichtet werden, binnen 24 Monaten nach Fertigstellung der Wohngebäude die Festsetzung gemäß Ziffer 0.10.2 umzusetzen.

0.22 DENKMALSCHUTZ:

Im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

0.23 BRANDSCHUTZ:

Siehe textliche Ausführungen in der Begründung Punkt 5.17

0.24 WASSERWIRTSCHAFT

Bei extremen Niederschlagsereignissen (z.B. Gewitter, gefrorener Boden und Schneeschmelze usw.) kann ein wildes Abfließen von Oberflächenwasser von den östlichen, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in das Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.
Eine entsprechende Sicherung der Gebäude wird empfohlen.
Oberflächlich ablaufendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten muss, soweit möglich auf dem Grundstück versickert (Sickermulden) oder in Zisternen gesammelt und in gedrosselter Form abgeleitet oder zur Brauchwassernutzung herangezogen werden.
Das Fassungsvermögen von Rückhalteeinrichtungen wie Regenwasserzisternen usw. muss mind. 3,0 m³ je Bauparzelle betragen, der Drosselabfluss der Rückhalteeinrichtungen darf höchtens 0,5 l/s betragen.

Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Garagenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

VERFAHRENSVERMERK

Die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan mit dem Deckblatt Nr. 1 erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Die Änderungen zum Deckblatt Nr. 1 sind in roter Farbe dargestellt.

1. Der Gemeinderat Attenhofen hat in der Sitzung vom 18.02.2025 gemäß § 2, Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 05.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2025 bis 27.06.2025 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 vom Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V. mit § 13 i.V. mit § 4, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2025 bis 27.06.2025 beteiligt.

4. Die Gemeinde Attenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordungsplan mit dem Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Attenhofen, den ....

....
Stiglmaier - 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Attenhofen, den ....

....
Stiglmaier - 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan "Bruckfeld" in Attenhofen mit dem Deckblatt Nr. 1 wurde am .... gemäß § 10, Abs. 3, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes mit integrieten Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44, Abs. 3, Satz 1und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Attenhofen, den ....

....
Stiglmaier - 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Wohnbauflächen

1.1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO.
(Nicht zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.1.1 Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl: Mittelstrich = Firstrichtung

Erdgeschoss und Dachgeschoss (E + D) oder Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss (E + I)
Erdgeschoss mit Untergeschoss (U + E), und Untergeschoss, Ergeschoss und Dachgeschoss (U + E + D, nur 2 Vollgeschosse) nach BauNVO
GRZ = 0,40, GFZ = 0,60 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
Auf allen Parzellen sind max. 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig, außer bei den Parzellen 17a, 17b, 24b und 25 sind nur 1 Wohneinheit (1 WE) zulässig.

Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschosses in Meter über Normalnull (m ü. NN)
E = Erdgeschoß (siehe 0.7 Textliche Festsetzungen - Gebäude)
Eine Unterschreitung der festgesetzten Höhenlage ist möglich.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 O — Offene Bauweise (Nach § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 E — Nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 Baugrenze

3.4 A=4,00m — Abweichende Bauweise
Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO werden gekennzeichnete Garagen und Carports (überdeckte Stellplätze) an die seitliche Grundstücksgrenze bis zu einer mittleren Wandhöhe von 4,00 m über natürlichem Gelände zugelassen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen.
Massangabe in Metern zwischen den Fahrbahnrändern.

4.2 Öffentliche Fussweg- bzw. Radwegflächen.
Massangabe in Metern zwischen den Fussweg- bzw. Radwegrändern.

4.3 Private Verkehrsflächen (Stauräume, Sta)

4.4 Private Stellplätze (Ste)

4.5 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4.6 Sichtdreieck der Kreisstraße KEH 31
Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von ständigen Sichthindernisse freizuhalten.
Sichtbehinderungen sind insbesondere Anlagen und Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenniveau. Ausgenommen davon sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von über 2,50 m.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 vorhandene Bäume im Geltungsbereich

5.2 neu zu pflanzende Bäume - öffentlicher Bereich entlang KEH 31 und Ortsrandeingrünung (Hochstamm, 3 xv mDB, StU 12 - 14, Arten siehe Pflanzliste Punkt 0.10.3)

5.3 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung mit teilweiser Hochwasserretention mit Zweckbestimmung

5.4 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz, Strassenbegegleitgrün usw. mit Zweckbestimmung

5.5 Öffentliche Grünfläche - Grünweg zum Unterhalt der Ortsrandeingrünung und mit Zweckbestimmung der Hopfenschutzpflanzung

5.6 Öffentliche Grünfläche - Schutzpflanzung gegenüber Hopfengarten mit einer Breite mit Zweckbestimmung von mind. 10,0 m, mind. sechsreihige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzschema nach Ziffer 0.11.

5.7 amtlich kartierte Biotope
nachrichtliche Übernahme aus Biotopkartierung Bayern Flachland (LFU 24.10.1996)

5.8 Umgriff bestehender Hopfengarten mit Schutzzone innerhalb der 25,0 m Zone bei 10,0 m breiter Schutzpflanzung nach Punkt 0.11 ab dem Hopfengartenrand sind keine Wohnungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

5.9 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, von Bebauung freizuhalten.

5.10 best. Hopfenanpflanzung (Reihe)

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

6.1 Az 150 — Hauptwasserleitung des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Au i. d. Hallertau

6.2 Oberflurhydrant

6.3 20 - kVA - Mittelspannungserdkabel der Bayernwerk AG

6.4 Trafostation

7. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

7.1 Kinderspielplatz

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

8.1 Sta — Stauraum, zur Straße hin nicht eingezäunt - Befestigung wasserdurchlässig

8.2 Ste — Stellfläche, zur Straße hin nicht eingezäunt - Befestigung wasserdurchlässig

8.3 Ga/Ca — Garagen oder Carport, Zufahrt in Pfeilrichtung

8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

8.5 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

8.6 4 — Parzellennummer

8.7 A = 640 m2 — Parzellen-, bzw. Grundstücksgrösse

8.8 Umgriff der Änderung mit dem Deckblatt Nr. 1

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

9.1 RRB — Regenrückhaltebecken für Oberflächenentwässerung als unterirdisches Becken

9.2 HWRB — Hochwasserrückhaltebecken als Erdbecken

9.3 Schaffung von Geländemulden mit Kaskaden zur Oberflächenwasserrückhaltung und zur gezielten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

10. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

10.1 Grenzzeichen

10.2 Flurstücksgrenze

10.3 Wohngebäude mit Hausnummer

10.4 409 — Flurstücksnummern

10.5 475 — Höhenschichtlinien

10.6 Hopfengarten

10.7 Misch- / Nadelwald

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Attenhofen erlässt im Vereinfachten Verfahren gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan "Bruckfeld" - Deckblatt Nr. 1 in Attenhofen folgende

SATZUNG

§ 1

Für das Gebiet "Bruckfeld" in Attenhofen gilt das vom Planungsbüro Alois Halbinger, Edlmannsberg 2b, 84095 Furth ausgearbeitete Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan vom .... i.d.F. vom .... mit der Begründung vom .... i.d.F. vom ....

§ 2

Die Änderung mit dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan "Bruckfeld" in Attenhofen, Gemeinde Attenhofen vom .... i.d.F. vom .... mit Begründung vom .... i.d.F. vom .... tritt gemäß § 12 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Attenhofen, den ....

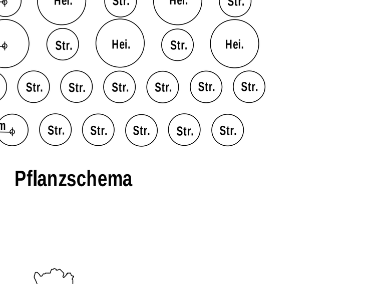
....
Stiglmaier - 1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

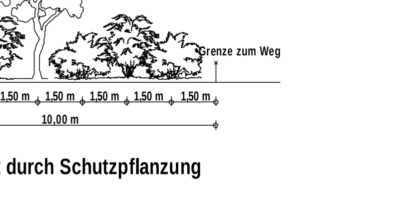
0.11 SCHUTZPFLANZUNG GEGENÜBER HOPFENGARTEN

Anlage einer 6-reihigen Gehölzpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern, Baumanteil 20 %, Reihenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, zu Bäumen 2,00 m.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen (Sträuchern 2,00 m, Bäume 4,00 m) sind einzuhalten.
Es sind Arten aus der Pflanzliste Punkt 0.10.3 zu verwenden.

Die Pflanzung muss zum Zeitpunkt der Bebauung die Höhe des Hopfengartens erreicht haben.



Pflanzschema



Schnitt durch Schutzpflanzung

TEXTLICHE HINWEISE

0.24 WASSERWIRTSCHAFT - Fortsetzung

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 im Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen.
Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

0.25 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, weche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (siehe auch LfU-Merkblatt "Umgang mit humus-reichem und organischem Bodenmaterial"). Rechtsgrundlage: § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens).

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Bodenmaterial (Z 0) zum Einsatz kommen, das vorzugsweise aus örtlichen Abgrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan stammt (Massenausgleich).
Rechtsgrundlage: Allgemeiner Grundwasserschutz nach § 6 und § 48 WHG sowie Anforderungen des § 12 BBodSCHV.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

0.26 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.

0.27 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG:

Im Planungsgebiet wird zur Förderung einer regenerativen Energienutzung, insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Die Anforderungen der GEG müssen entsprechend an die energetische Qualität der Gebäude und an den Einsatz regenerativen Energien in Gebäuden nachgewiesen und eingehalten werden.

0.28 IMMISSIONSSCHUTZ

An den Ostfassaden der Wohngebäude der Parzellen 2 bis 9 (entlang der Pfarrer-Schmid-Straße - KEH 31) sollten möglichst keine Fenster von Schlafräumen platziert werden oder es sollten in diesen Räumen zusätzliche Lüftungsanlagen vorgesehen werden.
Mit schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. Überschreitungen der 16. BImSchV-Werte ist nicht zu rechnen.

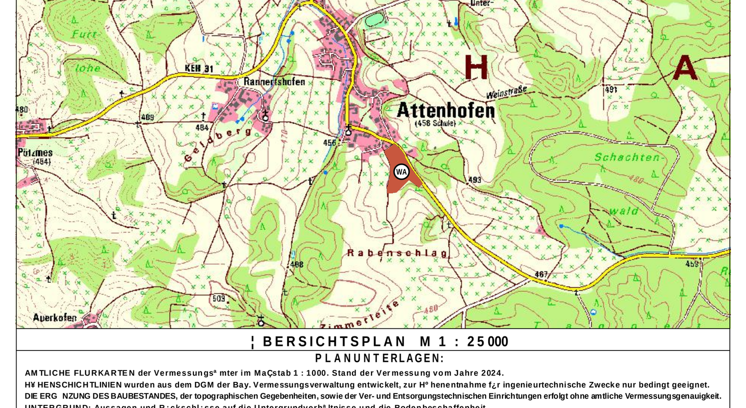
NORD

Deckblatt Nr. 1 zum BEBAUUNGSPLAN mit integrierten GRÜNORDNUNGSPLAN "Bruckfeld" in Attenhofen

MASSTAB 1 : 1000

GEMEINDE: ATTENHOFEN
LANDKREIS: KELHEIM
REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG: **ENTWURF**



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25000

PLANUNTERLAGEN:
AMTLICHE FLURKARTEN der Vermessungsämter im Maßstab 1 : 1000. Stand der Vermessung vom Jahre 2024.
HÖHENSCHICHTLINIEN wurden aus dem DGM der Bay. Vermessungsverwaltung entwickelt, zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.
DIE ERGÄNZUNG DES BAUBESTANDES, der topographischen Gegebenheiten, sowie der Ver- und Entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgt ohne amtliche Vermessungsgenauigkeit.
UNTERGRUND: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
URHEBERRECHT: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

gez.	Ha.	05.05.2025
gepr.		
geänd.		
geänd.		
geänd.		
PLAN NR. 25 - 01		
FURTH, DEN 05.05.2025		

Planungsbüro
Alois Halbinger
Edlmannsberg 2 b
84095 Furth
Tel. 08704 - 1665
Fax. 08704 - 929620

....
Stiglmaier - 1. Bürgermeister