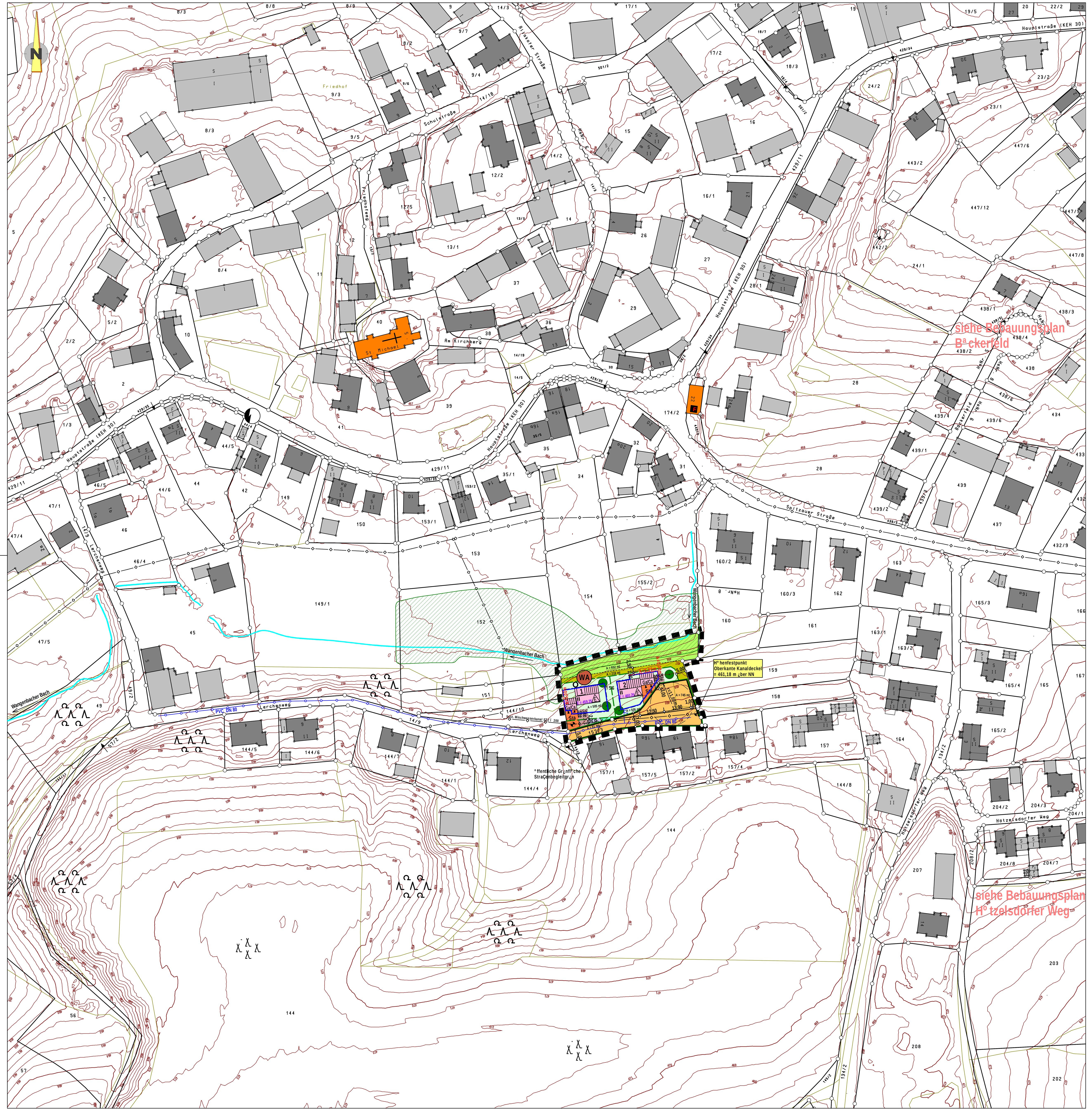


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

0.1.1 Offen (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 450 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.

0.4.1	Zäune Art und Ausführung:	Zu den Verkehrsflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB sind ausdrücklich alle Arten von Zäunen zulässig, auch Gabionenzäune.
	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 1,50 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 ausschließlich auf den Baugrundstücken und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Auf den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Biotop" und "Pflegeweg" sind weder dauerhafte noch vorübergehende Auffüllungen und Abgrabungen 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. 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. Bei Parzelle 2 ist bei dem östlichen Stellplatz ein Stauraum von mind. 3,00 m freizuhalten nach GaStellV - § 2 Abs. 1. 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

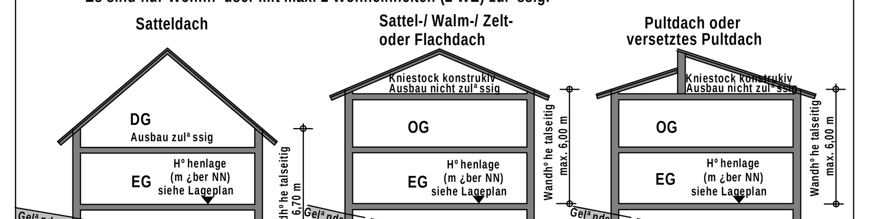
0.6.1 Die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 BayBO sind anzuwenden. Eine abweichende Bauweise von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO ist für Garagen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 5,00 m über natürlichem Gelände in den gekennzeichneten Bereichen der Parzellen 1 und 2 zulässig.

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.



Dachform:	Satteldach	Dachneigung von 15 bis 40 Grad - Dachgeschossausbau zulässig
	Sattel-/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)
	Sattel-Walm-/ Zeltdach	talseitig: max. zul. Wandhöhe 6,00, m über dem Niveau des Erdgeschosses (EG)
	Pultdach versetztes Pultd.	talseitig: max. zul. Wandhöhe 6,00, m über dem Niveau des Erdgeschosses (EG)
	Flachdach	talseitig: max. zul. Wandhöhe 6,00, m über dem Niveau des Erdgeschosses (EG)
Hangbauweise:		Hangbauweise wird wegen der Geländeneigung in den Parzellen zwingend vorgeschrieben. Zulässig sind Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG), und ausgebautes Dachgeschoss (DG) oder Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und ein nichtausgebautes Dachgeschoss.
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.

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

0.10.2 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

0.10.3 Erhalt von Gehölzen — 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 0.10.1 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

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.

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. Oberflächlich ablaufendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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 Aufstellung des Bebauungplanes mit integrierten Grünordnungsplan "Lerchenweg" in Walkertshofen erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.

1. Der Gemeinderat Attenhofen hat in der Sitzung vom 15.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2025 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2026 bis 11.03.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2026 bis 11.03.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Poststraße 2a, 84048 Mainburg (Zimmer 106), während der allgemeinen Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Die Gemeinde Attenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.2026 den Bebauungsplan mit integrierten Grünordungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.04.2026 als Satzung beschlossen.

Attenhofen, den ....

....
1. Bürgermeister, Franz Stiglmaier

5. Ausgefertigt

Attenhofen, den ....

....
1. Bürgermeister, Franz Stiglmaier

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan "Lerchenweg" wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3, S. 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Attenhofen, den ....

....
1. Bürgermeister, Franz Stiglmaier

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

II, E = 459,25 — Erdgeschoss und Dachgeschoss (E + D) oder Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss (E + I) Erdgeschoss mit Untergeschoss (U + E), und Untergeschoss, Erdgeschoss 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.

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=5,00m — 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 5,00 m über natürlichem Gelände zugelassen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 5,50 — Öffentliche Straßenverkehrsflächen. Massangabe in Metern zwischen den Fahrbahnrändern.

4.2 P — Öffentlicher Parkplatz

4.3 Private Verkehrsflächen (Stauräume, Sta)

4.4 Private Stellplätze (Ste)

4.5 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

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 neu zu pflanzende Bäume - Pflanzvorschlag - (Arten siehe Pflanzliste Punkt 0.10.2)

5.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung - Biotop kartiert Nr. 7337 - 0026 - 003

5.3 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünweg zum Unterhalt des Biotops

5.4 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün

5.5 amtlich kartiertes Biotop Nr. 7337 - 0026 - 003 nachrichtliche Übernahme aus Biotopkartierung Bayern Flachland (LFU 14.10.1996)

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

6.1 Mischwasserkanal - bestehend

6.2 Mischwasserkanalschacht - bestehend

6.3 PVC DN 80 — Hauptwasserleitung des Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Au i. d. Hallertau

6.4 Oberflurhydrant

6.5 Trafostation

7. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

entfällt

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 2 — Parzellennummer

8.7 A = 505 m² — Parzellen-, bzw. Grundstücksgrösse

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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

9.1 Bachlauf Wangenbacher Bach

10. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

10.1 Grenzzeichen

10.2 Flurstücksgrenze

10.3 Wohngebäude mit Hausnummer

10.4 409 — Flurstücksnummern

10.5 Höhenschichtlinien nach digitalen Geländemodel (DGM 5) (Bayerische Vermessungsverwaltung - www. geodaten.bayern.de)

10.6 Hopfengarten

10.7 Misch- / Nadelwald

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Attenhofen, Landkreis Kelheim, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I S.348) aufgrund Art. 81 Abs 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S 699).
Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, (GBVl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl I 2025 Nr. 189),
diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.04.2026 einschl. der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 Bestandteile dieser Statzung

Als Bestandteil dieser Satzung gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Plandarstellung und Festsetzungen durch Text.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Attenhofen, den ....

....
1. Bürgermeister, Franz Stiglmaier

TEXTLICHE HINWEISE

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 unbelastetetes 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 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z. B. Luft-Wärmepumpen) ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

0.27 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.

0.28 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.

0.29 GEBÄUDEANSCHLÜSSE

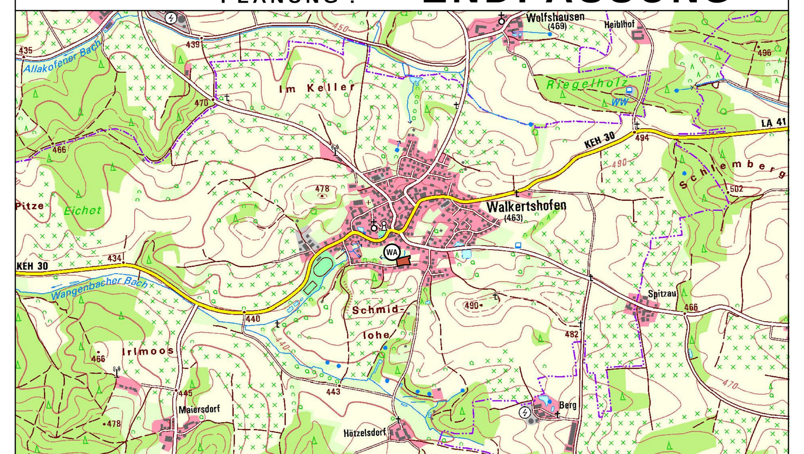
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

BEBAUUNGSPLAN mit integrierten GRÜNORDNUNGSPLAN "Lerchenweg" in Walkertshofen

MASSTAB 1 : 1000

GEMEINDE: ATTENHOFEN
LANDKREIS : KELHEIM
REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG : **ENDFASSUNG**



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

PLANUNTERLAGEN:

AMTLICHE FLURKARTEN der Vermessungsämter im Maßstab 1 : 1000. Stand der Vermessung vom Jahre 2025.
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 behalten wir alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

gez.	Ha.	21.10.2025
gepr.		
geänd.	Ha.	21.04.2026
geänd.		
geänd.		
PLAN NR. 25 - 12		
FURTH, DEN 21.10.2025		

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

1. Bürgermeister, Franz Stiglmaier