



# LEGENDE

## als Bestandteil zum qualifizierten Bebauungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN:  
 das Baugesetzbuch (BauGB)  
 die Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)  
 die Bayerische Bauordnung (BayBO)  
 die Planzeichenverordnung (PlanZV)

## 0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

A	Bereichsbezeichnung	A
B	Art der baulichen Nutzung	B
C	Grundflächenzahl GRZ	C D
D	Geschossflächenzahl GFZ	E F
E	Wandhöhe (WH) / Gebauhohe (GH)	
F	Zahl der Vollgeschosse	

## A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches  
 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung  
 Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung  
 GRZ Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO  
 GFZ Geschossflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO  
 WH Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß nach § 18 BauNVO max. zulässige Wandhöhe  
 GH Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß nach § 18 BauNVO max. zulässige Gebauhohe  
 II Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 Baugrenze nach § 23 (1) und (3) BauNVO  
 Die nach Art. 6 (4) und (5) BauBO geltenden Abstandsregelungen sind einzuhalten.  
 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Verkehrsräumen  
 ffentliche Verkehrsfläche für Fahrverkehr (Bestand)  
 Erschließungsstraße (Planung)  
 Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
 Fläche für Versorgungsanlagen  
 Elektrizität (Trafostation)
- Hauptversorgungsleitungen  
 Schmutzwasserleitungen  
 Regenwasserleitungen  
 Wasserleitung  
 Leitungen Elektro/Telekommunikation
- Grünflächen nach § 19 (1) Nr. 21 und (6) BauGB  
 ffentliche Grünfläche  
 Randbepflanzung: Geschlossene Bepflanzung aus Kleinbaumen und Sträuchern zur Eingrünung der privaten Grundstücke, dreireihig
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Ausgleichs- und Ersatzfläche mit Nummerierung  
 Ausgleichsfläche A1 siehe Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- Sonstige Planzeichen  
 bestehende Grundstücksgrenzen  
 geplante Grundstücksgrenzen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 682 Grundstucknummer  
 2.00 Maßzahl in Meter  
 Zufahrten und Zugänge zum Baugelbiet

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Für das Dorfgebiet MD wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:  
**Bereich 1:**  
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8  
 Vollgeschosse II  
 maximal zulässige Wandhöhe 7,0m  
 (ab hochgelegener Straenkordele bis zum jeweiligen Baugrundstock bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand)  
**Bereich 2:**  
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8  
 Vollgeschosse III  
 maximal zulässige Gebauhohe 11,0m  
 (ab hochgelegener Straenkordele bis zum jeweiligen Baugrundstock)

### 1.3 Bauweise

Für das Dorfgebiet MD wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

### 1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

#### 2.1 Dachform, Dachneigung

Im Dorfgebiet MD sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

#### 2.2 Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

### 3. Grünordnung

#### 3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### 3.1.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Der beim Ausbau der Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom Unterboden in geordneten Mieten zwischen zu lagern.

##### 3.1.2 Abfall / Altlasten

Bei Verdachtsmomenten auf Altdeponien, Altablagern oder schädliche Bodenverunreinigungen, im Rahmen von Grabungsarbeiten, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Halberge -Abfallrecht- zu benachrichtigen.

##### 3.1.3 Gehozgurtel / Pflanzgebot -A1-

Entsprechend der Darstellung ist entlang der Grundstücksgrenzen, innerhalb des Geltungsbereiches, ein 6m breiter, 3-reihiger, mehrstufiger Gehozgurtel mit Baumanneil (im Abstand von ca. 15m) zu entwickeln. Entfredungen (Zäune) sind mit 15cm Bodenfehle auszuffullen. Diese Arten sind gemäß der Pflanzliste zusammenzustellen.

#### 3.2 Oberflächenentwässerung

##### 3.2.1 Niederschlagswasser

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Anfallendes Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vorzugsweise versickert oder zum Zweck der Gartenbewässerung zurückgehalten werden. Eine Zisterne (Mindeststurzbehalter: 7,5m<sup>3</sup>) ist zwingend einzubauen. Bei der Versickerung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu beachten. Drainagen dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

#### 3.3 Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubb Baum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

#### Anhang I: Pflanzliste

Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zu erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.

#### Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	H, 2 x v., 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 2 x v., 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2 x v., 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 2 x v., 12-14

Pyrus communis	Wildbirne	H, 2 x v., 12-14
Malus silvestris	Wildapfel	H, 2 x v., 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2 x v., 12-14
Sorbus torminalis	Elsbeere	H, 2 x v., 12-14
Sorbus domestica	Speierling	H, 2 x v., 12-14

#### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	vStr., 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr., 60-100
Crataegus laevigata	zweigifriger Weibdorn	vStr., 60-100
Crataegus monogyna	eingriffliger Weibdorn	vStr., 60-100
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster	vStr., 60-100
Prunus spinosa	Sche	vStr., 60-100
Rosa canina	Hundrose	vStr., 60-100

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN

### I. Immissionschutzrechtlicher Hinweis:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich in der Umgebung des Planungsgebietes landwirtschaftliche Hofstellen und im unmittelbaren Umfeld landbaulich bewirtschaftete Grundstücke befinden, durch die Geruchs-, Lärm- und Staubemission auf das geplante Baugelbiet einwirken können. Die landwirtschaftliche Tätigkeit hat eigentumsrechtlichen Bestandsschutz und mögliche Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind deswegen hinzunehmen.

### II. Denkmalschutzrechtlicher Hinweis:

Auf die Bestimmungen des Artikel 8 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehore oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

### III. Abfallrechtlicher Hinweis:

Sofern bei etwaigen Grabungsarbeiten auf Altablagern oder Deponien gestoßen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Halberge, Staatliches Abfallrecht, unverzüglich zu unterrichten.

## D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenhugel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... rtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhorung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behoren und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behoren und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... ffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bundorf, den ..... (Stelle, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehore)

Hafurt, den ..... (Stelle, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Ausgefertigt

Bundorf, den ..... (Stelle, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB örtlich 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 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.

Bundorf, den ..... (Stelle, 1. Bürgermeister) (Siegel)

**Bebauungsplan "Sonnenhugel" 2. Änderung**  
 Gemeinde Bundorf  
 (Landkreis Halberge)

A Erarbeitung Stellungnahmen Teil B		20.03.2024	Klaus Ering
INDEX ANORDNUNGSÄNDERUNG		DATUM	NAME
Vorhaben: <b>Bebauungsplan "Sonnenhugel"</b>	Projekt Nr: 219137	Anlage: Begründung	
Gemeinde Bundorf		<b>ENTWURF</b>	
Gemeindeteil Bundorf		Plan Nr: <b>E 01a</b>	
Landkreis: Halberge		Datum: Name:	
Maßstab: 1:500		entw: Sept 2021 Klaus Ering	
		gpc: Mai 2021 Andreas Ering	
		gpp: .....	
Vorhabenleiter: <b>Gemeinde Bundorf</b>		Entwurfsverfasser: <b>EIRING</b>	
Obere Sennigsstrae 4		Klaus & Andreas Ering	
97461 Hofheim / Ufr.		Ingenieurkammer TU Braunschweig	
(Datum, Unterschrift)		(Datum, Unterschrift)	