

### A - FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

#### I. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

#### II. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,35	Grundflächenzahl GRZ
0,7	Geschossflächenzahl GFZ

1 - Allgemeines Wohngebiet (WA)  
 2 - Anzahl der Vollgeschosse  
 3 - Dachform\_SD=Sattel; ZD=Zelt; WD=Walm; PD=Puttdach  
 4 - max. Waghöhe  
 5 - Grundflächenzahl (GRZ)  
 6 - Geschossflächenzahl (GFZ)  
 7 - Bauweise\_0=offene Bauweise  
 8 - --

#### III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22-23 BauNVO)

Baugrenze

#### IV. Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegleitfläche / Mehrzweckstreifen  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### V. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)

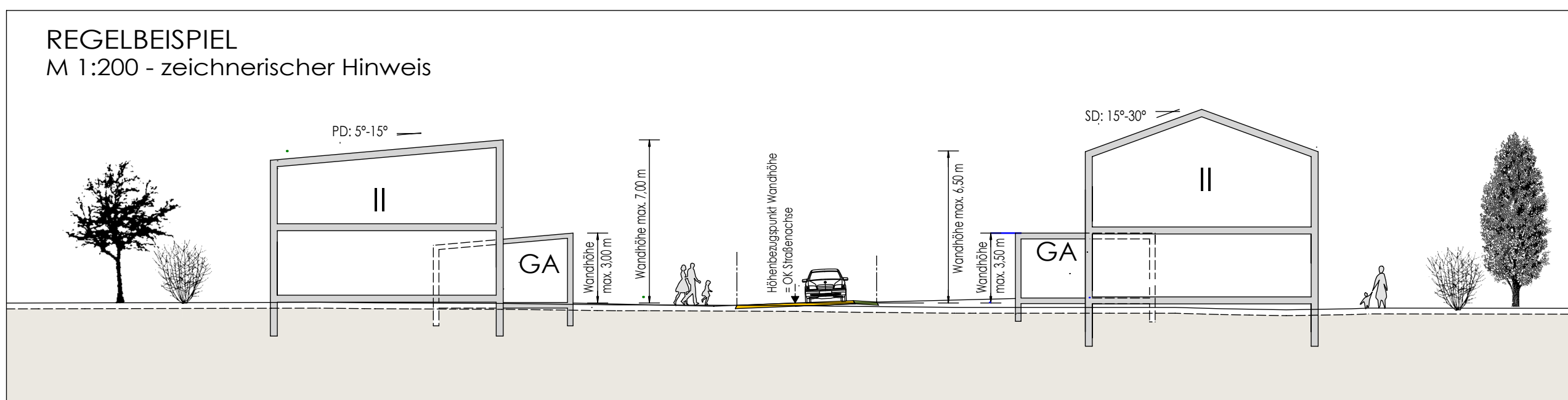
Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen  
 Flur-Nr. 209, Gemarkung Hiltersried  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

private Randeingrünung  
 private Randeingrünung entlang CHA 34  
 Entlang der Fahrbahn der Kreisstraße CHA 34 dürfen in einem Abstand von  $\geq 7,50$  m zum Fahrbahnrand keine festen Hindernisse gemäß RPS errichtet werden. Dazu zählen insbesondere sogenannte „noch verformbare, aber nicht untarbare Einzelhindernisse“ wie z. B. Zaun- und Geländerpfosten mit einem Durchmesser  $> 76$  mm, Bäume mit einem (möglichen) Stamm-Durchmesser von  $> 8$  cm sowie flächenhafte Hindernisse wie z. B. Stützmauern.

#### VI. Sonstige Planzeichen als Festsetzungen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche  
 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)  
 Anbauverbotszone - 10 m auf Fahrbahnrand CHA 34  
 Höhenbezugspunkt Wandhöhen / OK Straßenachse  
 Höhenlinien  
 Parzellennummer / Fläche in m<sup>2</sup> geplant  
 Grundstücksgrenzen\_ geplant  
 Wohngebäude mit Nebengebäude\_ bestehend  
 Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern der Gemarkung Hiltersried  
 Landschaftsschutzgebiet  
 Grenze Landschaftsschutzgebiet  
 Grenze Ortsabwundungssatzung OT Hiltersried  
 Stellplatz für Abfallbehälter  
 öffentlicher Spielplatz\_ bestehend

### B - HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



### C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 BauGB

#### 1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Die Geltungsbereiche liegen in der Gemarkung Hiltersried und sind durch Planzeichen im Planleit festgesetzt.  
 - Teilflächen Flur-Nr. 89 -> Allgemeines Wohngebiet  
 - Teilflächen Flur-Nr. 209 -> naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung (Anlage I) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugelbiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (§ 4 BauNVO) in offener Bauweise.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Parzellen-Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse
1-6	WA	max. 0,35	max. 0,7	max. II

Parzellen-Nr.	Wandhöhe, traufseitig Hauptgebäude	Fristhöhe traufseitig bei Puttdach Hauptgebäude	Wandhöhe Garagen	Wandhöhe Garagen mit Flachdach
1-6	max. 6,50 m	max. 7,00 m	max. 3,00 m	max. 3,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse bis zum Schnittpunkt der Wand mit OK Dachstuhl oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Fristhöhe bei Puttdächern, gemessen ab Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit OK Dachstuhl.  
 Der Höhenbezugspunkt liegt mittig der geplanten Parzellen auf der Straßenachse. Bei einer Verschiebung der Grundstücksgrenzen ist die Höhe des Bezugspunktes linear auf Mitten der aktuellen, an die Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze zu interpolieren. Lage der Höhenbezugspunkte (HP) siehe Lageplan M 1:1.000

Höhenbezugspunkt	Höhe +N.N.	Parzellen-Nr.
HP1	509,35	1 und 6
HP2	509,60	2; 3; 4; 5

Bauweise  
 -> offene Bauweise  
 Zugelassen sind Einzelhausbebauungen und Doppelhäuser.

#### 3. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

3.1 Die zulässigen Dachformen orientieren sich an der bestehenden Bebauung im WA „Hochzell II“.  
 Die zusätzliche Dachform des Puttdaches ermöglicht es ein Gebäude mit modernem Charakter zu erstellen.  
 Zulässige Dachformen:  
 - Satteldach EH -> Dachneigung: 15° - 30°  
 - Satteldach ED -> Dachneigung: 30° - 45°  
 - Zeltdach/Walmdach -> Dachneigung: 15° - 30°  
 - Puttdach -> Dachneigung: 5° - 15°

#### 3.2 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

#### 4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

4.1 Der Standort von Nebengebäuden, Garagen und offenen Garagen (Carport) ist auch außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen zulässigen mittleren, traufseitigen Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse zulässig. Abweichend von der BayBO gilt für Garagen mit Flachdach eine max. Wandhöhe von 3,50 m, gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Abweichung machen bauliche Erfordernisse bei Flachdächern notwendig, um einen Dachausbau mit Attika zu ermöglichen.

4.2 Zulässige Dachformen:  
 - wie Hauptgebäude  
 - Flachdach mit extensiver Begrünung  
 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

4.3 Pro Wohnung sind mindestens einhabt Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen. Ergeben sich bei der Berechnung zur Anzahl der Stellplätze noch Bruchteile von Stellplätzen sind diese immer auf einen ganzen Stellplatz aufzurunden.

4.4 Die Lage der Zufahrten zu den Parzellen ist frei wählbar, die Tiefe der Garagenzufahrten muss mind. 5,00 m betragen.

4.5 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

#### 5. Dacheindeckung Haupt- und Nebengebäude

5.1 Bei Garagen mit gleicher Dachform wie Hauptgebäude ist die gleiche Dacheindeckung wie Hauptgebäude zu verwenden.

5.2 Bei Nebengebäuden mit Puttdach muss die Dacheindeckung dem Hauptgebäude nicht angepasst werden.

5.3 Nebengebäude mit Flachdach sind zulässig.

#### 6. Einfriedungen

6.1 An der vorderen, der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen, Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig. Straßenseitig sind Zäune aus Metall und Holz bzw. Hartplaste zulässig. Freie Vorgartenflächen ohne Einfriedung sind ebenfalls zulässig.

6.2 Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zugelassen. Diese Zäune müssen mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.

6.3 Entlang der Fahrbahn Kreisstraße CHA 34 dürfen in einem Abstand von  $\leq 7,50$  m zum Fahrbahnrand keine festen Hindernisse gemäß RPS (Richtlinien für die Anlage von passiven Schutzzeilen) errichtet werden. Dazu zählen insbesondere sogenannte „noch verformbare, aber nicht umfahrbare Einzelhindernisse“ wie z.B. Zaun- und Geländerpfosten mit einem Durchmesser von  $> 8$  cm, sowie flächenhafte Hindernisse wie z.B. Stützmauern usw. Dies gilt sowohl für Bepflanzungen als auch für Einfriedungen entlang der Fahrbahn.

#### 7. Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Ein Anschluss des Baugelbietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises ist geplant. Im Bereich des Erschließungsgebietes ist ein Rohrverbund nach Vorgabe des „Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham“ zu verlegen. Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

#### 8. Regenerative Energien

Solenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf Hauptgebäuden mit Sattel- und Puttdächern dachparallel zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden mit Flachdächern ist eine Aufständerung der Anlagen zulässig.

#### 9. Schutz des Grundwassers / Ver- und Entsorgungsleitungen

9.1 Alle neu herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Ableitung der häuslichen Abwässer und des Oberflächenwassers erfolgt im Mischsystem und wird der Kläranlage Schönthal zugeführt. Ein Anschluss des WA „Hochzell II“ an die bestehende Mischwasserkanalisation ist i. V. Wasserechtsantrag für die Mischwasserbehandlung von 2022 ist zulässig. Die Dimensionierung des bestehenden Mischwasserkanals ist ausreichend.

9.2 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, breitflächig versickern kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

9.3 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist breitflächig, soweit möglich, zu versickern bzw. in eine Regenflanzanlage (Regenrückhaltung / Regenwasserumzug) mit mind. 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nicht gedrosselt, 2,0 l/s, in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

#### 10. Begrünung privater Flächen

10.1 Randeingrünung im Nordosten, zur freien Landschaft hin  
 Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und § 104 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungs-gesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 2-reihigen Pflanzhecke aus ausschließlich standortheimischen Gehölzen, Bäumen und Strüchern auf privater Fläche einzugrünung (siehe Artenauswahlliste). Schnitthecken sind nicht zulässig.  
 Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

10.2 Randeingrünung im Nordwesten, entlang der Kreisstraße CHA 34 - Anprallschutz  
 Entlang der Fahrbahn der Kreisstraße CHA 34 dürfen in einem Abstand von  $\leq 7,50$  m zum Fahrbahnrand keine festen Hindernisse gemäß RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) errichtet werden. Dazu zählen insbesondere sogenannte „noch verformbare, aber nicht umfahrbare Einzelhindernisse“ wie z. B. Zaun- und Geländerpfosten mit einem Durchmesser  $\geq 7,6$  cm, Bäume mit einem (möglichen) Stamm-Durchmesser von  $> 8$  cm sowie flächenhafte Hindernisse wie z. B. Stützmauern. Die Randeingrünung muss ausschließlich durch Gehölze mit einem Stamm- und Astdurchmesser  $< 8$  cm erfolgen.

10.3 Begrünung der privaten Bereiche  
 Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste). Je angelegener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaumschmuck zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden. Für die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen ist die Verwendung von bis zu 30 % an Ziergehölzen möglich. Schotterflächen als Gartengestaltung sind nicht zulässig.  
 Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenze  
 An den seitlichen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden. Schnitthecken sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

#### 11. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beiliegendem Lageplan mit Regelprofil. Die asphaltierten Verkehrsflächen werden teils beidseitig von einem Mehrzweckstreifen bzw. einer Straßenbegleitfläche mit wassergebundener Oberfläche ausgebaut. Zur Herstellung der Straßen und Infrastruktur sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente und Bauten der Versorgungseinrichtungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite, Höhe und an dieser Stelle zu dulden.

#### 12. Anbauverbotszone an Verkehrswegen

Aus Gründen der Sicherheit ist außerhalb der Ortsdurchfahrt entlang der Kreisstraße CHA 34 eine Anbauverbotszone von 10 m auf Fahrbahnrand einzuhalten. In diesem Bereich sind Nebengebäude außerhalb der Baugrenze unzulässig.

#### 13. Abstandsflächenregelung

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung. Bei Nebengebäuden für die Ermittlung der Abstandsflächenhöhe berechnen sich nach dem natürlichen (ursprünglichen) Geländeverlauf.

#### 14. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 15. Luft- Wärmepumpen

Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen ist in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Aggregate sind schwingungslos aufzustellen. Die gesetzlich zulässigen Werte des Schalleistungspegels der Luft-Wärme-Pumpen sind einzuhalten.

#### 16. Immissionsschutz

Nordwestlich des Planungsbereiches befindet sich ein Tierhaltungsbetrieb mit Rinderhaltung. Aufgrund der räumlichen Nähe zum geruchsemitierenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde geprüft, ob die Verträglichkeit von Wohnen und Tierhaltung hinsichtlich der Immissionen von Gerüchen gewährleistet ist.  
 Die Wohnhäuser auf Parzelle 2, 3 und 4, welche innerhalb der Bereiche mit Geruchsstundenhöufigkeiten  $> 10\%$  der Jahresstunden errichtet werden sind mit einer ausreichend dimensionierten, automatischen Lüftungsanlage auszustatten. Die Auslegung der Frischluft muss an einer Fassade erfolgen, in dem Geruchsstundenhöufigkeiten von  $\leq 10\%$  der Jahresstunden prognostiziert werden.  
 siehe Anlage - Teil X - Immissionsschutztechnisches Gutachten vom 18.02.2025  
 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Beratende Ingenieure  
 Am Alten Viehmarkt 5 - 84028 Landshut

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Schönthal hat in der Sitzung vom 01.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Hochzell II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2024 hat in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2024 hat in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.07.2024 vom Gemeinderat gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2024 bis 10.10.2024 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.09.2024 unter Fristsetzung zum 10.10.2024 beteiligt.
- Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.09.2024, vom Gemeinderat gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ unter Fristsetzung zum \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.02.2025, vom Gemeinderat gebilligt.
- Die Gemeinde Schönthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Hochzell II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
 Ausgefertigt:  
 Schönthal, \_\_\_\_\_ Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 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 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 wird hingewiesen.  
 Schönthal, \_\_\_\_\_ Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

### GEMEINDE SCHÖNTHAL - LANDKREIS CHAM

RATHAUSPLATZ 1  
 93488 SCHÖNTHAL

## BEBAUUNGSPLAN "HOCHZELL II"

### OT HILTERSRIED

(ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO 2021)

VORENTWURF VOM 18.07.2024  
 ENTWURFSFASSUNG VOM 09.09.2024  
 ENTWURFSFASSUNG VOM 06.02.2025  
 SATZUNGSFASSUNG VOM \_\_\_\_\_

RIEDLINGENIEURBÜRO GmbH  
 Altmühlgasse 6 93437 Furtch im Wald  
 09973-803455 info@riedl.com

SCHÖNTHAL, \_\_\_\_\_ FURTH IM WALD, 06.02.2025

LUDWIG WALLINGER - ERSTER BÜRGERMEISTER SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.