

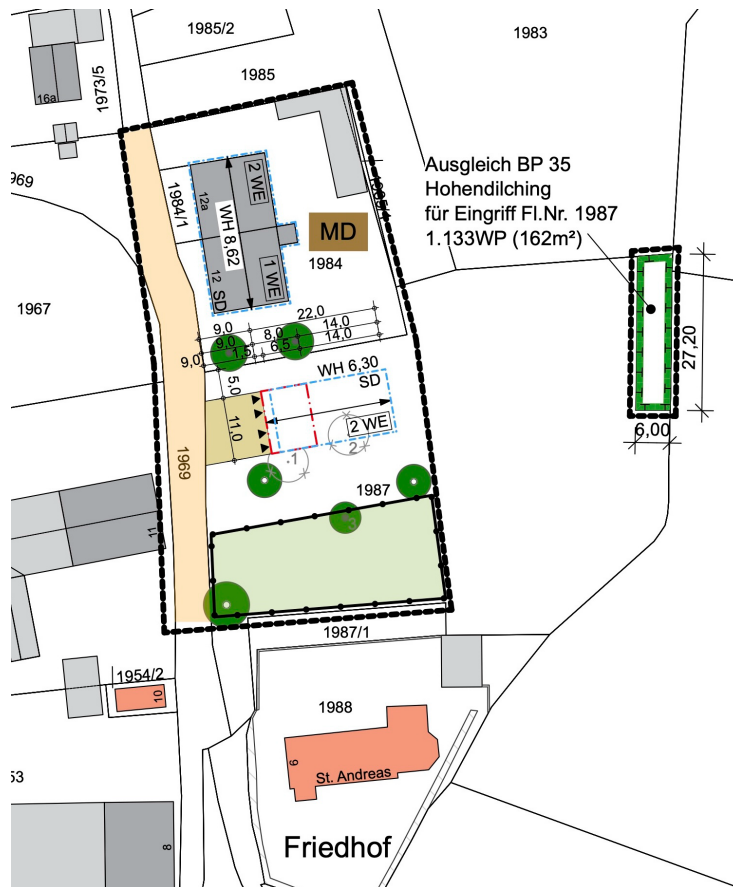


Ausfertigung

Entwurf

Es wird hiermit bestätigt,
dass der **Bebauungsplan Nr. 35 „Hohendilching“**
in der Fassung vom _____

dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am _____ zugrunde lag und dem
Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den _____

Gemeinde Valley



Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Valley erlässt gem. §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) diesen Bebauungsplanes Nr. 35 „Hohendilching“ als

S A T Z U N G

Inhaltsverzeichnis

- Verfahrensvermerke
- Festsetzungen durch Text
- Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher
- Begründung
- Ausfertigung
- Planzeichnung (Lageplan M 1 : 1000)
- Zeichenerklärung / Planungsrechtliche Festsetzungen
- Anhang:
 - Gutachten zur FFH-Vorprüfung zur Einbeziehungssatzung Hohendilching auf Flurstück 1987, Gemarkung Föching, Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach, vom 08.04.2025, Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, www.steil-landschaftsplanung.de
 - Artenschutzfachliche Einschätzung zur Einbeziehungssatzung in Hohendilching, Überplanung der Flur-Nr. 1987, Gemarkung Föching, Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach, vom 08.04.2025, Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, www.steil-landschaftsplanung.de

Grundlagen

- Der Lageplan wurde unter Zugrundelegung einer amtlichen Flurkarte Gemeinde Valley im Maßstab 1 : 1000 gefertigt.

Fassung vom: 11.05.2026

Planverfasser

Architekturbüro Limmer
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer
Holzkirchner Str. 17, 83626 Valley
Tel. 08024 / 7790, Fax 08024 / 91669
mail@architekt-limmer.de

Verfahrensvermerke

1. Der **Beschluss zur Aufstellung** der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 08.04.2025 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** zur 4. Änderung des Bebauungsplans-Vorentwurfs in der Fassung vomhat in der Zeit vombisstattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 4. Änderung des Bebauungsplans-Vorentwurfs in der Fassung vomhat in der Zeit vombisstattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

3. Die **öffentliche Auslegung** der vom Gemeinderat amgebilligten 4. Änderung des Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vomhat in der Zeit vombisstattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu der vom Gemeinderat amgebilligten 4. Änderung des Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vomhat in der Zeit ab deminnerhalb eines Monats stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

4. Der **Satzungsbeschluss** zur 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vomwurde vom Gemeinderat amgefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

5. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zur 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt am, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vomin Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Für den Geltungsbereich wird als Nutzung **Dorfgebiet (MD)** nach § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Im Plan ist die maximal zulässige Grundfläche durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.
Die Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu
- 1,50 m durch Hauseingangsüberdachungen einschließlich Stützen
 - traufseitige Vordächer
 - giebelseitige Vordächer
 - 0,14 m durch Holzverschalungen
 - 1,80 m durch Balkone einschließlich Stützen (ungeachtet Ihrer Länge)

Wird die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Fläche nicht ausgeschöpft, gelten die angegebenen Überstände als Maximalwerte nicht von der Baugrenze, sondern von der Gebäudeaußenkante gemessen. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

- b) Für Garagen ergibt sich die maximal zulässige Grundfläche aus der im Plan dargestellten überbaubaren Fläche.
- c) Die maximale Anzahl der Wohneinheit ist aus den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.
- d) Die zulässige Höhe der Gebäude wird mit Angabe einer max. Wandhöhe festgesetzt. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, Art. 6 Abs. 4 BayBO. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt für
- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| • Wohnhäuser | siehe zeichnerische Festsetzungen |
| • Garagen | 3,0 m |
- e) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für eine Kleintierhaltung sind unzulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienenden Einrichtungen nach § 14 BauNVO dürfen errichtet werden.
- f) Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Valley ist einzuhalten.

3. Bauweise

- a) Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der jeweiligen Einzelgebäude wird nach der natürlichen oder festzulegenden Gelände-Oberkante bestimmt, im Regelfall jedoch nicht höher als 0,15 m – 0,20 m über Gelände.

4. Baugestaltung

- a) Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente einfache Ausführungen zu wählen. Das Gebäude soll traditionelle Gestaltungsmerkmale aufweisen.
- b) Als Dachform für Wohngebäude und Garage wird Satteldach festgesetzt.
- c) Die Dachneigung auf der Fl.-Nr. 1987 Gemarkung Föching wird auf 20° - 24° festgesetzt.
- d) Dachgauben, Quergiebel und Dachausschnitte sind unzulässig.
- e) Die Wohngebäude sollen, besonders ihre Dach- und Obergeschosse, herabgezogene Verschalungsflächen aus heimischen Hölzern erhalten. Erdgeschossige Nebengebäude und freistehende Garagengebäude sollen ebenfalls eine wandhohe Außenverschalung erhalten.
- f) Alle unverkleideten Wandflächen einschließlich ihrer Sockelflächen sind mit Verputz in ortsüblicher, zurückhaltender Oberflächen-Struktur mit weißer Farbgebung zu versehen.
- g) Balkone, Balkongeländer und Unterkonstruktionen, sind in Holz herzustellen.
- h) Hauseingangsüberdachungen dürfen nur in Holzkonstruktion errichtet werden.
- i) Vordächer müssen Balkone mind. 20 cm überragen.
- j) Für Außentüren und Zufahrtstore an Nebengebäuden, Hauseingangstüren, Fenster, Fenstertüren einschließlich Klappläden dürfen nur heimische Hölzer verwendet werden.
- k) Darüber hinaus ist die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung) zu beachten.

5. Verkehr, Erschließung, Versorgung, Entsorgung

- a) Zufahrten sowie die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- b) Mülltonnen-Anlagen sind z.B. im Garagengebäude zu integrieren.
- c) Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Valley zu beachten.

6. Grünordnung

- a) Der südliche Bereich der Flur-Nr. 1987 wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Fläche ist dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten und dient dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Sicherung des Landschaftsbildes.
- b) Auf Fl.Nr. 1987 sind gemäß zeichnerischer Darstellung mind. 2 Bäume 2. Wuchsklasse und 1 Baum 1. Wuchsklasse zu pflanzen, Abweichungen bis max. 5m sind zulässig.
Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 12-14cm, Artenauswahl gemäß Anlage Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher
- c) Sollten die Obstbäume als potenzielle Habitatbäume gefällt werden müssen, so ist dies außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. – 28.02.) durchzuführen. Die vorhandenen Höhlen in Baum 1 und 3 sind vorab von einer Fachperson auf Eignung für bzw. Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen.
- d) Für entfallende Baumhöhlen bei Fällung von Obstbäumen ist Ersatz durch das Aufhängen von Nistkästen zu erbringen: für verschiedene baumhöhlenbewohnende Vogelarten, z. B. Feldsperling, Star, Gartenrotschwanz, Blau-, Kohl-, Sumpf- und Tannenmeise, sowie durch das Aufhängen von Rundhöhlen für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten. Für Vögel geeignete Baumhöhlen, sowie unbesetzte, für Fledermäuse geeignete Höhlen sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen, von Fledermäusen besetzte Höhlen im Verhältnis 1:3. Die Nistkästen und Rundhöhlen sind an geeigneten Bäumen in der näheren Umgebung aufzuhängen.

7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- a) Der Kompensationsbedarf wird im östlichen Teil der Fl.Nr. 1987, Gemarkung Föching nachgewiesen. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche wird mit BNT B112 mesophiles Gebüsch, 10 WP festgelegt. Bei einer Aufwertung von 7 WP und 1.133 notwendigen Wertpunkten beträgt die erforderliche Kompensationsfläche 162m².

8. Hinweise

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

Anlage: Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher

Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach

Zeichenerklärung

- 1 großkroniger Baum
- 2 kleinkroniger Baum
- G Großstrauch
- N Normalstrauch
- X Zutreffend
- (X) Nur in Teilen des Landkreises standortheimisch

Baumarten

		Wuchsgröße	standortheimisch	Verwendung Städlung	Verwendung freie Landschaft	Verwendung als Verkehrsbegleitgrün	Geignet f. feuchte Standorte	Geignet f. trockene Standorte	feuerbrandanfällig
Acer campestre	Feld-Ahorn	2	(X)	X		X			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	X	X		X	X		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	X	X	X	X	X		
Alnus glutinosa	Rot-Erle	2	X		X		X		
Alnus incana	Grau-Erle	2	X		X		X		
Betula pendula	Sand-Birke	2	X	X	X		X	X	
Betula pubescens	Moor-Birke	2	X		X		X		
Carpinus betulus	Hainbuche	2	(X)	X		X			
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1	X		X				
Fraxinus excelsior	Esche	1	X		X		X		
Juglans regia	Walnuss	2	(X)	X					
Populus tremula	Zitter-Pappel	1	X				X	X	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2	X	X	X	X			
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2	X		X		X		
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	2	(X)	X	X			X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	X	X	X	X		X	
Salix alba	Silber-Weide	1	(X)	X	X		X		
Sorbus aria	Mehlbeere	2	X	X	X	X		X	X
Sorbus aucuparia	Eberesche	2	X	X	X	X	X		X
Tilia cordata	Winter-Linde	1	X	X	X	X			
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	X		X				
Ulmus glabra	Berg-Ulme	1	X		X				
Straucharten									
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	N	X	X	X			X	
Berberis vulgaris	Berberitze	N	X	X	X			X	
Cornus sanguinea	Hartriegel	N	X	X	X		X		
Cornus mas	Kornelkirsche	N		X					
Corylus avellana	Hasel	G	X	X	X				
Crataegus monogyna	Weißdorn	G	X	X				X	X
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G	X	X	X		X		
Rhamnus frangula	Faulbaum	G	X		X		X		
Ligustrum vulgare	Liguster	N	X	X	X				
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N	X	X	X				
Prunus spinosa	Schlehe	N	X		X			X	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	G	X		X			X	
Rosa arvensis	Feld-Rose	N	X		X				
Rosa canina	Hunds-Rose	N	X	X	X				
Rosa glauca	Hecht-Rose	N	X	X				X	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N	X	X	X			X	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	N	X		X		X		
Salix caprea	Sal-Weide	G	X	X	X		X		
Salix cinerea	Grau-Weide	G	X		X		X		
Salix fragilis	Bruch-Weide	G	X		X		X		
Salix purpurea	Purpur-Weide	G	X	X	X		X		
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide	N	X	X	X		X		
Salix triandra	Mandel-Weide	G	X		X		X		
Salix viminalis	Korb-Weide	G	X		X		X		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G	X	X	X				
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G	X	X	X			X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	G	X	X	X		X		

B) BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Hohendilching“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, für eine ortsansässige Familie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten zu schaffen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Hohendilching und umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Durch die Bebauungsaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit der bestehenden Ortsstruktur ermöglicht werden.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Erhaltung und behutsamen Fortentwicklung des dörflichen Ortsbildes. Die geplante Bebauung soll sich in Maß, Stellung und Gestaltung an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren und ein harmonisches Gesamtbild des Dorfes sichern.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Hohendilching. Es umfasst die Flur-Nr. 1987 (Teilfläche) der Gemarkung Föching.

Im Norden und Westen schließt bestehende Wohnbebauung an, im Osten befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich grenzt das Grundstück an den Bereich der örtlichen Dorfkirche.

3. Bestehende Situation und Planungsanlass

Das Plangebiet wird derzeit als Wiesenfläche mit eingeschränkter landwirtschaftlicher Nutzung genutzt. Eine bauliche Nutzung ist bislang nicht gegeben.

Der Wunsch einer ortsansässigen Familie, auf dieser Fläche ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten zu errichten, gab den konkreten Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Ziel ist es, durch eine maßvolle Innenentwicklung die Möglichkeit zu schaffen, Wohnraum im direkten Ortszusammenhang bereitzustellen und die Dorfgemeinschaft zu stärken, ohne das Ortsbild wesentlich zu verändern.

4. Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten vor. Das Bauvolumen, die Grundfläche und die Baukörperstellung orientieren sich an den umliegenden Gebäuden und der traditionellen, ländlich-dörflichen Bauweise Hohendilchings.

Die Dachform, Firstrichtung und Gebäudeausrichtung werden so festgelegt, dass eine harmonische Eingliederung in das Ortsbild gewährleistet ist.

Der südliche Teil des Grundstücks, der an die Dorfkirche angrenzt, wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Diese Fläche bleibt dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten und dient dem Erhalt des Ortsbildprägenden Freiraums.

5. Einbindung in die Umgebung und Ortsbild

Das geplante Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Maß, Bauweise und Gestaltung in die gewachsene dörfliche Struktur ein.

Durch die Orientierung an den bestehenden Baukörpergrößen und -formen bleibt die ortstypische Maßstäblichkeit gewahrt.

Die planungsrechtliche Einbeziehung der bestehenden Bebauung in den Geltungsbereich trägt dazu bei, eine einheitliche städtebauliche Ordnung und ein harmonisches Ortsbild sicherzustellen.

6. Ziele der Gemeindeentwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde folgende übergeordnete Ziele:

- Sicherung der dörflichen Struktur und Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes
- Schaffung von Wohnraum für ortsansässige Bevölkerung
- Stärkung der Dorfgemeinschaft und des örtlichen Zusammenhalts
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung landschaftlicher und kultureller Belange

7. Betroffenheit von Schutzgebieten

Im Geltungsbereich selbst befindet sich kein kartiertes Biotop oder schutzwürdige Flächen.

Unmittelbar südlich der Kirche St. Andreas befindet sich das Biotop 8036-0022-001 „Von der Straße Hohendilching-Anderlmühle durchzogener mesophiler Waldbestand in der nördlichen "Mühlleite" südlich Hohendilching.“

Etwa 20m östlich befindet sich entlang des Mangfalltales das FFH Gebiet Mangfalltal (8136-371.01). In etwa deckungsgleich befindet sich hier auch ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

In einem Gutachten wurde überprüft, ob es prinzipiell durch das Vorhaben zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Mangfalltal (Nr. 8136-371.01) kommen kann, welches ca. 20 m östlich beginnt.

Ergebnis der durchgeführten FFH-Vorprüfung ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen sind und das Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich ist.

Genauere Informationen sind dem Gutachten zur FFH-Vorprüfung zur Einbeziehungssatzung Hohendilching auf Flurstück 1987, Gemarkung Föching, Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach, vom 08.04.2025, erstellt durch Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung zu entnehmen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich laut Denkmal Liste folgende Boden- oder Baudenkmäler:

Baudenkmal D-1-82-133-20, Kath. Filialkirche St. Andreas, Tuffsteinbau, Langhaus im Kern romanisch, Chor und Turm 15. Jh., 1640 Barockisierung, 1797 Verlängerung der Anlage; mit Ausstattung.

Bodendenkmal D-1-8036-0131, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Andreas in Hohendilching und ihrer Vorgängerbauten.

Etwa 2,5 km nordwestlich (nördlich von Grub) beginnt das Trinkwasserschutzgebiet Aying.

Aufgrund der Entfernung bestehen jedoch keine funktionalen bzw. räumlichen Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgebieten und dem Planungsgebiet.

8. Artenschutzrechtliche Belange

Zur Prüfung ob artenschutzrechtlich relevante Themen durch den Bebauungsplan betroffen sind wurde eine Artenschutzfachliche Einschätzung von Ingenieurbüro Steil Landschaftsplanung erarbeitet. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anhang bei. Das Ergebnis des Gutachtens wird in Kapitel C.6.3 Artenschutzrechtliche Belange zusammengefasst dargestellt. Werden die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, so wird nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume wird durch Ausgleichsmaßnahmen (s. Umweltbericht Kapitel 6.2) vollständig ausgeglichen.

9. Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung der städtebaulichen und grünordnerischen Ziele (siehe Punkt 6. Ziele der Gemeindeentwicklung). Mit Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) im Rahmen des "Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung" (BauGB-Novelle 2024/2025) ist die städtebauliche Erforderlichkeit der grünordnerischen Festsetzungen zu begründen:

Baumbestand und Baumpflanzungen

Die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen dient dem Ersatz von zwei Obstbäumen (Nr. 1, 2), welche durch das Bauvorhaben entfallen. Außerdem wird durch die Festsetzung von zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen das charakteristische Ortsbild, hier vor allem das Ortsbild in Verbindung mit der Kirche St. Andreas und Friedhof, erhalten sowie die wirksame Eingrünung des Bauvorhabens gesichert.

Landwirtschaftliche Fläche

Die Festsetzung des südlichen Bereiches der Fl.Nr. 1987 als landwirtschaftliche und von Bebauung freizuhaltender Fläche dient dem Erhalt und Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Wahrung des dörflichen Ortsbildes.

Ausgleichsflächen

Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche im östlichen Teil der Fl.Nr. 1987 wird der Eingriff durch das Bauvorhaben in unmittelbarer Umgebung kompensiert. Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche wird mit BNT B112 mesophiles Gebüsch, 10 WP festgelegt. Entlang des Waldrandes kann somit eine ökologisch sinnvolle Aufwertung des bestehenden Intensivgrünlandes im Komplex mit der bestehenden Waldfläche erreicht werden.

Versickerungsfähige Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze mindert die Auswirkungen des Eingriffs, da dadurch einige auf die Versickerung von Niederschlagswasser bezogene Funktionen der Böden teilweise erhalten werden können. Dadurch wird die Aufheizung von Flächen (Überhitzung) minimiert sowie der natürliche Wasserkreislauf unterstützt, die Grundwasserneubildung und die Entlastung der Kanalisation bei Starkregen gefördert.

10. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Hohendilching“ schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine maßvolle und ortsverträgliche Entwicklung am östlichen Ortsrand.


Er verbindet die Schaffung von Wohnraum für eine ortsansässige Familie mit der Bewahrung des dörflichen Charakters und ermöglicht gleichzeitig die Nutzung angrenzender Flächen für landwirtschaftliche und gemeinschaftliche Zwecke.

Damit trägt der Bebauungsplan zu einer nachhaltigen und identitätsbewahrenden Entwicklung Hohendilchings bei.








Planung:

Emmeran Limmer




FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

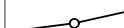

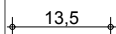
BAULICHE NUTZUNG

-  MD Dorfgebiet
-  offene Bauweise
- WH 6,30 Wandhöhe gem. BayBO als Höchstmaß
- SD Satteldach
-  zwingend festgelegte Firstrichtung mittig über Baukörper angeordnet
-  Baugrenzen
-  Umgrenzung von Flächen für Garagen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden





VERKEHRSFLÄCHEN

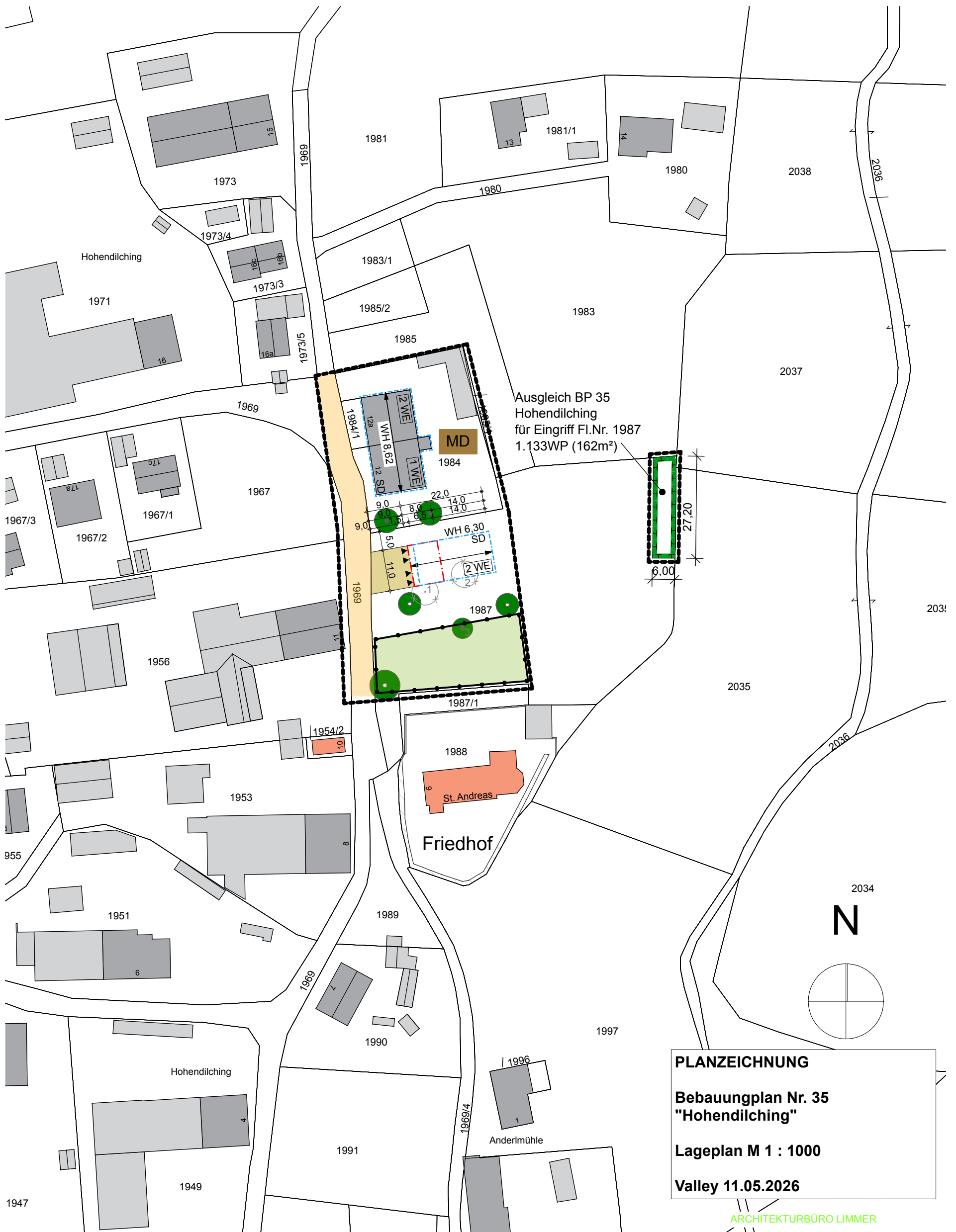
-  Öffentliche Erschließung
-  Private Erschließung, ist wasserdurchlässig auszubilden
-  Einfahrt

ALLGEMEINES

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Bestehende Flurnummern
-  Maßzahl in Metern
-  Bestehendes Gebäude

GRÜNORDNUNG

-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche
-  Einzelbaum zu pflanzen
-  Baum Bestand erhalten



PLANZEICHNUNG
Bebauungsplan Nr. 35
"Hohendilching"
Lageplan M 1 : 1000
Valley 11.05.2026

ARCHITEKTURBÜRO LIMMER