

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 I V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I V.m. § 20 BauNVO
WA – Bauplatz A	max. 0,6	max. 0,6
WA – Bauplatz B	max. 0,4	max. 0,8
WA – Bauplatz C	max. 0,4	max. 1,0
WA – Bauplatz D	max. 0,4	max. 1,2

2.2 Zahl der Vollgeschosse (VG)

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Hinweis: Bei Dachgeschossausbau ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Ein Ausbau als Vollgeschosse kann nur unter Einhaltung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgen.

Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind grundsätzlich für eine Aufstockung in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (Bauplatz A - II+D) zulässig.

2.2.1 Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen

Bauplatz A) max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: - Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II+D)

Bauplatz B) max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (III)

Bauplatz C) max. 5 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: - Erdgeschoss und 4 Obergeschosse (V)

Bauplatz D) max. 8 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: - Erdgeschoss und 7 Obergeschosse (VIII)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe

Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen

Bauplatz A) WA – III VG: max. 7,50 m

Bauplatz B) WA – III VG: max. 9,50 m

Bauplatz C) WA – V VG: max. 15,50 m

Bauplatz D) WA – VIII VG: max. 24,50 m

Garagen/ Carports/ Nebengebäude

GA/ CP/ NB sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO: max. 3,00 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdachausbildungen.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:

Einzelhausbauweise: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Doppelhaus/ Hausgruppen: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen (Traufseite).

5 ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind folgende maximale Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig:

Parzellennummer	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Parzellennummer	Anzahl der Wohneinheiten (WE)
1	12	32	3
2	3	33	3
3	6	34	3
4	3	35	3
5	4	36	3
6	6	37	3
7	3	38	3
8	3	39	3
9	3	40	3
10	3	41	3
11	3	42	3
12	3	43	3
13	3	44	3
14	3	45	3
15	3	46	3
16	3	47	3
17	3	48	3
18	3	49	3
19	3	50	3
20	3	51	3
21	3	52	3
22	3	53	3
23	3	54	3
24	3	55	3
25	3	56	3
26	4	57	10
27	3	58	10
28	3	59	10
29	3	60	6
30	3	61	3
31	32	62	3
		63	3

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen

Dachform: Satteldach (SD)/ Putdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Flachdach (FD) nur bei Gebäuden mit V/ VIII-VG;

SD: max. 45°

PD: max. 25°

WD/ ZD: max. 25°

FD: max. 18°

Dachdeckung: alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit/ grau;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;

bei PD/ FD auch Folienmaterial sowie extensive Dachbegrünung;

Hinweis: Organg und Traufe max. 1,00 m;

Dachüberstand: Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig;

zulässig nur bei Gebäuden-Bauplatz A) als Giebel/ Schieppergaue;

ansonsten unzulässig;

Dachaufbauten:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1.2 Garagen/ Carports/ Nebengebäude sowie sonstige Nebenanlagen

Dachform: Satteldach (SD)/ Putdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Flachdach (FD);

Dachneigung: SD: max. 45°

WD/ ZD: max. 25°

PD: max. 18°

alle harten Deckungen, rot/ braun/ anthrazit;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;

bei PD/ FD auch Folienmaterial sowie extensive Dachbegrünung;

Organg und Traufe max. 1,00 m;

Dachaufbauten: unzulässig;

6.1.3 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden und sonstigen Anlagen entsprechend der maximalen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind unzulässig.

Die Abteufung von Erdwärmesonden wird vom Wasserwirtschaftsamt Landshut aus fachlicher Sicht nicht befürwortet. Sollte ein Bauherr trotzdem die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden wollen, so sind die Grabungsarbeiten vorher mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut, Seidenhauer Straße 12, 84034 Landshut abzusprechen. Die abfallrechtlichen Bestimmungen bezüglich des Erdaushubes sind unberührt davon ebenfalls zu beachten.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Eine Überschreitung ist nur in dem Maß zulässig, wie es die planlichen Festsetzungen zu den Baugrenzen zulassen und hierdurch keine Verletzungen zu den erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen werden. Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

6.3 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Anwendung des Artikel 6 der BayBO angeordnet.

Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung von seitlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausnahmen bilden hier lediglich Doppelhäuser und Hausgruppen.

6.4 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune,

Mauern in Sichtmauerwerk, Naturstein oder als Steingitterkörbe;

Zaunhöhe: straßenseitig max. 1,20 m;

ansonsten max. 2,00 m, jeweils zu messen ab vorhandenem Gelände;

zulässig bis max. 0,20 m;

Sockel:

6.5 Gestaltung des Geländes

6.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zur Obergrenze der jeweiligen Erschließungsstraße, maximal jedoch bis 1,00 m.

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander grenzen.

6.5.2 Stützmauern

Stützmauern in Form technischer Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind grundsätzlich unzulässig.

Hinweis: Die Geländehöhen sind grundsätzlich auf die benachbarten Grundstücksbereiche abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden. Im Zuge der jeweiligen Genehmigungsanträge sind sowohl die Vorhaben als auch geplante Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das bestehende Gelände.

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastflächen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unzulässig. Hier sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen zum Grundwasserschutz zu treffen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers hat hier in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastverdachtsflächen ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf Ebene der Einzelbaugenehmigung zu klären, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers zulässig ist (Einzelprüfung) Im Zuge beantragter Bauvorhaben). Andernfalls hat eine Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II+D max. 3 Vollgeschosse zulässig - Bauplatz A

III max. 3 Vollgeschosse zulässig - Bauplatz B

V max. 5 Vollgeschosse zulässig - Bauplatz C

VIII max. 8 Vollgeschosse zulässig - Bauplatz D

Bauweise, Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksflächen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze: Die als Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Nebenanlagen in Form von Wintergärten, Terrassen, Balkonen und deren Überdachungen, Abstellräumen, technischen Anlagen für Aufzüge sowie Eingangsüberdachungen etc. ist bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig.

Baugrenze: überbaubare Grundstücksflächen nur für KFZ-Stellplätze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen - Bestand

öffentliche Parkplätze - Bestand

Gehweg / Geh- und Radweg - Bestand

Private Verkehrsflächen - Planung

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt / Ausfahrt - Planung

Regelungen für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmal

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Hecke; Bestand

Einzelbaum; Bestand - zu erhalten

Einzelbaum; Planung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altlastflächen

Sanierungsbedarf (zumindest für Teilflächen) besteht; Gesamte Altlastenfläche innerhalb Geltungsbereich des Sanierungsplanes

Detaillierte Aussagen und Angaben zu Sanierungsmaßnahmen können den Untersuchungen von der Arbeitsgemeinschaft „Sanierung-Bauersiedlung“ erarbeitet von Tewa GmbH und BfM Umwelt GmbH, sowie den Regelungen des Rahmensanierungsplanes vom 01.07.2015 entnommen werden.

Hinweis: Insbesondere ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den sanierten Grundstücken auf einen sorgsamen Umgang mit dem zur Abdichtung verbauten Geogitter mit Vlies zu achten.

Altlastenfläche KEH 4.59, Katasternummer 27300850

Altlastenfläche KEH 4.60, Katasternummer 27300851

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können - Altlastenverdachtsfläche

Altlastenverdachtsfläche KEH 4.59, Katasternummer 27300850

Altlastenverdachtsfläche KEH 4.60, Katasternummer 27300851

ST Stellplätze

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze; Flurnummer

749.0

Hausnummer

32

PLANLICHE HINWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, ZUGänge

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsmittel erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdrurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

10 SCHUTZ / ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Bestehend und zu erhaltender Gehölzbestand (Einzelbäume und flächige Bestände) ist vor und während Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 19920 in der jeweils neuesten Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

Als bestehend und zu erhalten festgesetzte Einzelbäume sind zu ersetzen, falls diese ausfallen. Die Neupflanzungen müssen in Art und Qualität den Artenlisten gem. Punkt 14 entsprechen.

11 PFLANZMASSNAHMEN

Straßenraumbegrünung

Die Einmündungsbereiche der Baugrundstücke sind von Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2, 14.3 und 14.4 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubbäume in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % zu betragen hat.

Je angefangener 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist mindestens ein heimischer Laubbau 1/2, oder 3. Ordnung entsprechend Artenliste 14.1, 14.2 oder 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten bzw. zwei regionaltypische Obst-/ Nussgehölze (gem. Sortenempfehlung des Landschaftspflegeverbandes Kelheim vÖF e.V.) zu pflanzen.

12 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Baufertigstellung folgenden Planperiode fachmännisch auszuführen.

13 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nachfolgenden Planperiode zu pflanzen sind und eine arttypische Wuchsförmigkeit zu entwickeln ist.

14 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion Fränkische Alb) zu achten.

Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerenarten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata Winter-Linde und vergleichbare Arten.

14.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)

Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogel-Kirsche und vergleichbare Arten.

14.3 Gehölze 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)

Salix caprea Sal-Weide

Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche und vergleichbare Arten.

14.4 Sträucher

Str., mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

Eunonymus europaeus Pfaffenheide

Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe, Schwarzdorn

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa Traubenholunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Wildrosen und Beerensträucher in Arten und vergleichbare Arten.

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhoben und in Metern (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe) bei Flächenabtragung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenschichten sind oberflächlich mit Gründüngung anzubauen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Bei Aushubarbeiten für Erschließung und Baumaßnahmen ist organoedisch auffälliges Material zu sperieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Gegebenenfalls ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben hierzu sind zu beachten.

VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt hat in der Sitzung am 19.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht.