BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

Der Markt Altdorf hat in der Bau- und Verkehrsausschusssitzung vom __.__.____ beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hubertusstraße" durch die Aufstellung des Deckblatts 1 zu ändern.

2 VERANLASSUNG

Der Markt Altdorf hat einen erhöhten Bedarf an Wohnungen. Hierzu soll auf den Fl.-Nrn. 684/10, 684/1 und 684/4 Gemarkung Pfettrach der Bauraum neu zugeordnet werden. Auf dem bisher lediglich mit einer Garage zulässigen Grundstück im Norden, entsteht somit eine ca. 540 m² große Parzelle. Für die bereits bebaute Parzelle im Westen entfällt jedoch der zweite Bauraum im südlichen Bereich des Flurstückes, dieser Bereich soll als Hausgarten genutzt werden.
Um die Neuordnung umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt 1 erforderlich.

3 DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN

Um die Fl.-Nr. 684/1 im nördlichen Teilbereich durch die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu ermöglichen, sind folgende Änderungen erforderlich:
Die Änderungen umfassen die Plandarstellung, die Festsetzungen durch Planzeichen des Änderungsbereiches, im Besonderen *Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege zur Entwicklung der Landschaft, Sonstige Planzeichen* und die Hinweise durch Planzeichen.
Darüber hinaus umfassen die Änderungen die Festsetzungen durch Text, konkret die *Ziffern 7 Örtliche Bauvorschriften, 9 Stellplätze und Zufahrten.*

4 HINWEISE ZUR PLANUNG

Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplangebiets wird dahingehend geändert, dass im betroffenen Änderungsbereich eine Umstrukturierung des Baurechts ermöglicht werden soll. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Ebenso bleiben alle weiteren Planungsaussagen in der Begründung sowie im Umweltbericht unberührt.
Die verkehrliche Erschließung der Fl.-Nrn. 684/10, 684/1 und 684/4 ist durch die östlich angrenzende Hubertusstraße gesichert.
Alle anderen Erschließungsanlagen können ebenfalls sichergestellt werden. Gemäß der Entwässerungssatzung des Marktes Altdorf ist für die Abwasserbeseitigung des neuen Hauses ein neuer, separater Hausanschluss im Zuge der Umstrukturierung herzustellen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann dabei an die bestehende Ortskanalisation der bereits vorhandenen Bauflächen im Siedlungsbereich Pfettrach-Jägerfeld an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine Regenwasserkanalisation im Bereich der Eigentümerwege mit Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Hubertusstraße

5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan durch Deckblatt 1 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchführt, da weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan durch Deckblatt 1 werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder vorbereitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Allgemein kann im Verfahren nach § 13a BauGB von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

6 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an den Zweckverband Pfettrach-Gruppe sichergestellt werden. Die Versorgung der Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden Bebauung.
Die Kosten für sämtliche Änderungs-, Sicherungs- oder Umlegungsmaßnahmen der bestehenden Wasserversorgungsanlagen im Zuge der dargestellten Maßnahmen sind vom Verursacher der Sicherungs- und Umlegungsarbeiten zu tragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist vorab vorzulegen.
Erschließungsmaßnahmen seitens des Marktes Altdorf sind mit dem Zweckverband Pfettrach-Gruppe rechtzeitig abzustimmen. Für alle Parzellen gelten die einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes Pfettrach-Gruppe.
Es wird daraut hingewiesen, dass für eine erstmalige Festsetzung bzw. Erhöhung der Geschossflächenzahl im Planungsbereich Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung entstehen, die nach Erlangung der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung veranlagt werden. Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs (von 48 m³/h bis zu 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden und ca. 15 m Vordruck sowie darüber hinaus) ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes gesichert.
Es sind folgende Hinweise und Normen zu beachten: DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen", DIN 19630 "Richtlinien für den Bau von Wasserrohrleitungen", DVGW-Hinweis GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen", DVGW-Hinweis GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten".

7 TELEKOMMUNIKATION

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutschen Telekom, Vodafone GmbH und Kabel Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Marktgemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.
Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe hier u. a. Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

8 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Bauraumes zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.
Durch die Umstrukturierung der Bauräume ergeben sich weiterhin ausreichend Hausgartenbereiche, welche durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert und eingegrünt werden. Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, sodass die geplante Umstrukturierung der Bebauung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.
Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

— Eingrünung der Hausgartenbereiche durch Baum-/ Strauchbepflanzung sowie mittels Einzelgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten.
— Eingrünung der Grundstücksgrenzen mittels Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten.
— Ausbildung der befestigten Flächen in überwiegend versickerungsfähigem Material.

In der Summe ist der Eingriff daher vertretbar.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossflächenzahl

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,3	max. 0,5

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Gebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Bautyp B –Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.2.2 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebenanlagen (GA/ CP/ NA), Anbauten
max. 1 Vollgeschoss zulässig

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Wandhöhe

Wohngebäude:	Bautyp A:	max. 5,00 m
	Bautyp B:	max. 6,50 m
	Anbauten:	max. 4,00 m
Garagen/ Carports/ Nebenanlagen:		max. 3,00 m

Definition:
Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Firsthöhe
Wohngebäude Bautyp A, B: max. 10,00 m

Definition
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am Firstpunkt.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:
Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
GA/CP/NG: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist eine Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung möglich.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Zeltdächer bei Wohngebäuden sind nur in Verbindung mit quadratischen Grundrissen zulässig.

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	475

6 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Wohngebäude
Bautyp A
Dachform: Satteldach (SD);
Dachneigung: 35 - 45°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/ rotbraun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
bei Überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen in Form von Einzelgaupen
Aneinandergereihte Dachgaupen sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Wandhöhe: max. 7,50 m (Definition siehe Ziffer 2.3)

Bautyp B
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD);
Dachneigung: 15 - 25°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/ rotbraun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
bei Überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig.

7.1.2 Garagen/ Carports/ Nebenanlagen
Dachform: Bautyp A: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);
Bautyp B: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
Dachneigung: Bautyp A: bei SD 35 – 45 °
bei PD max. 25°
Bautyp B: Bei SD/ WD/ ZD 15 – 25°
bei PD max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot/ rotbraun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
bei PD/ FD auch Ausführung in Blech/ Titanzink/ Edelstahl sowie Gründach zulässig.
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig.

7.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Nutzfläche von 25,0 qm pro Grundstück zulässig.

7.4 Anzahl der Stellplätze
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Altdorf.

7.5 Abstandsflächen
Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

7.6 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;
Höhe der Einfriedung: straßenseitig max. 1,20 m ab fertigem Gelände;
sonstige max. 2,00 m ab fertigem Gelände
Sockel: unzulässig.

7.7 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen
im gesamten Baugebiet sind Aufschüttungen bis max. 1,00 m und Abgrabungen bis max. 2,00 m zulässig.
Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen, auch am Baugebietsrand sind unzulässig. Als Bezugspunkt ist hier das natürliche Gelände maßgebend.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das natürliche Gelände.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

9 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.)

10 PFLANZMASSNAHMEN
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum
Bei Gehölzen 1. und 2. Ordnung, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2, 14.3 und 14.4 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 14.2 bzw. ein Obstbaum in one festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

11 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

12 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHNDER GEHÖLZE
Bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand (Einzelbäume und flächige Bestände) ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils gültigen Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

13 ARTENSCHUTZ
Es sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen:
— Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Anfang Oktober bis Ende Februar).
— Fällung von Höhlenbäumen mit ökologischer Baubegleitung.
— Untersuchung des bestehenden Wohnhauses auf Vorkommen von Fledermäusen vor Abbruch durch Fachgutachter (ggfs. weitere Maßnahmen erforderlich).
— Pro gefälltem Höhlenbaum werden 3 Fledermauskästen im Umgriff angebracht (CEF-Maßnahmen)

Für Details vgl. Gutachten zum speziellen Artenschutz (Flora + Fauna, 2015) im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan- und Grünordnungsplan Hubertusstraße. Nur bei Beachtung aller genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig.

14 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung
Qualität: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich

— *Acer platanoides*	Spitz-Ahorn,
— *Betula pendula*	Sand-Birke
— *Quercus robur*	Stiel-Eiche,
— *robinia pseudoacacia*	Robinie

sowie Nussbäume und vergleichbare Arten.

14.2 Gehölze 2. Ordnung
Qualität: H, 3 x v., mDB, 12-14 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).

— *Acer campestre*	Feld-Ahorn,
— *Carpinus betulus*	Hainbuche,
— *Crataegus prunifolia*	Pflaumenblättriger Weißdorn
— *Malus sylvestris*	Wildapfel
— *Prunus avium*	Vogel-Kirsche
— *Pyus communis*	Wildbirne
— *Pyrus calleryana*	Chinesische Wild-Birne
— *Sorbus aucuparia*	Gemeine Eberesche

und vergleichbare Arten.

14.3 Obstgehölze
Hochstamm: H, 2 x v, 7 - 8

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Bittenfelder Sämling	Alexander Lukas	Hauszwetschge
Danziger Kant	Doppelte Philipps	
Fromms Goldrenette	Frühe aus Trevoux	
Jakob Lebel	Gute Graue	
Korbiniansapfel		
Lohrer Rambur		
Maunzenapfel		

und vergleichbare Arten.

14.4 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

— *Conus mas*	Kornellkirsche
— *Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
— *Corylus avellana*	Haselnuss
— *Euonymus europeaus*	Pfaffenhütchen
— *Ligustrum vulgare*	Liguster
— *Lonicera sylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
— *rosa canina*	Hunds-Rose
— *rosa Pimpinellifolia*	Bibernell-Rose
— *rosa rubiginosa*	Wein-Rose
— *Salix caprea*	Sal-Weide
— *Salix purpurea*	Purpur-Weide
— *Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
— *Syringa vulgaris*	Flieder

und vergleichbare Arten.

C) SCHALLSCHUTZ

15 Für die Parzellen ist eine Ost-West-Ausrichtung der Firste vorgeschrieben. Die Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass Außenwandöffnungen, die notwendig sind, um Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zu belüften, ausschließlich in den südlichen Gebäudelängsfassaden zu liegen kommen.
Die Umfassungsbauteile der Wohnbaukörper sind entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 auszuführen. Die jeweils herrschenden „Maßgeblichen Außenlärmpegel" ermitteln sich aus den im Schallschutzgutachten ATD-1360 der „hoock farny ingenieure" vom 31.07.2007 dargestellten Beurteilungspegeln während der Tagzeit und dem Zuschlag von 3 dB(A).

HINWEISE DURCH TEXT

1 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,0 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.
—

3 GRUNDWASSER/ GRUNDWASSERSCHUTZ
Die baulichen Anlagen sind soweit diese im Grundwasserbereich errichtet werden fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

5 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (natriumbedampft oder LED) wird angeraten.

6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff. zu erfolgen. Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist vorzugsweise über Rückhalteeinrichtungen wie Teichanlagen vorzunehmen. Aufgrund der vorliegenden Untergrundverhältnisse wird die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung empfohlen.
Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein Überlauf zur Kanalisation vorzusehen. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung des Marktes Altdorf maßgebend.

7 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

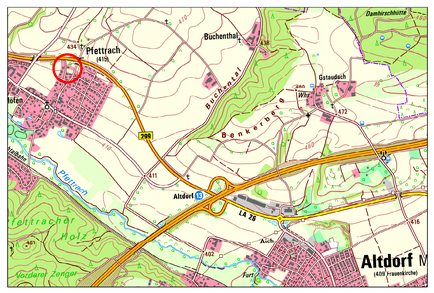
8 ENERGIEVERSORGUNG
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Energieträger rechtzeitig zu melden.
Notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund sind zu dulden.

9 ABSTANDSZONEN ZU ERDKABELN
Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabel freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

10 GERUCHSIMMISSIONEN
Da der Geltungsbereich unmittelbar an intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, wird darauf hingewiesen, dass mit zeitlich bedingten Lärm- und Geruchsbelastungen durch die Bewirtschaftung dieser Flächen gerechnet werden muss.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt die Begründung, Festsetzungen durch Text, Hinweise durch Text, Festsetzungen durch Planzeichen, Hinweise durch Planzeichen sowie die Plandarstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Hubertusstraße" unberührt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Hubertusstraße" durch Deckblatt Nr. 01 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Der Markt Altdorf hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Hubertusstraße" durch Deckblatt Nr. 01 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Deckblatts Nr. 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetzportal des Landes zugänglich gemacht.

4 Satzungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss
Der Markt Altdorf hat mit Beschluss vom __.__.____ das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Markt Altdorf, den
……
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Markt Altdorf, den
……
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hubertusstraße" wird am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Altdorf, den
……
1. Bürgermeister

PLANDARSTELLUNG M 1 : 500

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
II max. 2 Vollgeschoss zulässig

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss Richtung Süden für Wintergärten, Terrassen Überdachungen etc. ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsflächen – zur Erschließung der Bauparzelle
Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche - Hausgartennutzung
Einzelgehölz, geplant
Einzelgehölz, bestehend
Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung), bestehend

Sonstige Planzeichen
GA/CP Garagen/Carports
PW Privatweg
Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4 der Festsetzungen durch Text
Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF)/ Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)
4,50 m Vermaßung (Beispiel)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

684/1 Flurnummer (Beispiel)
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
540 m² Parzellengröße (Beispiel)
Bebauung – bestehend
Gehölz – bestehend (außerhalb des Geltungsbereiches)
Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)
GA/CP Bebauung Garagen/ Carports – geplant (Vorschlag)

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

HUBERTUSSTRASSE D01