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)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- nichtstörende Handwerksbetriebe
- 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-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ §17.1.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17.1.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,3	max. 0,5

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Die Anordnung der Garage/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen
Bautyp B: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Erdgeschoss anzuordnen
Hinweis:
Hangbauweise ist ab einer Geländeneigung von 1,50 m auf Hauptseite anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die Bauweise entsprechend hervorgeht.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,50 m
Wohngebäude: Bautyp A: max. 6,50 m
Bautyp B: max. 5,00 m/ 7,50 m
Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FFOK-Erdgeschoss/ Untergeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verke hrsflächen

4.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

4.2 Abstandsflächen
Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 der BayBO angeordnet.
Hinweis:
Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände errichtet werden.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

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

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	600

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

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	max. 1 Wohnung je Wohngebäude

8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).
Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Nachweis der Dimensionierung in den nachgeordneten Verfahren hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen. Ein Notüberlauf erfolgt in die neu zu errichtende öffentliche Regenwasserkanalisation.

9 BEBAUUNG IM LEITUNGSBEREICH DER HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG
Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Nahbereich der Hochspannungsfreileitung, sind die Bestimmungen sowie die Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen des Energieversorgers zwingend einzuhalten. Die Bestimmungen sind auf Ebene der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen. Auf ANLAGE 1, ANLAGE 2 sowie ANLAGE 3 in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung wird verwiesen.

9.1 Sicherheitsabstand
Zu den Leiterseilen der Hochspannungsfreileitung ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Dieser Schutzabstand gilt für alle Gebäude und baulichen Anlagen sowie für Arbeiten im Nahbereich der Freileitung.

9.2 Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Freileitung
Bei allen Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Hochspannungsfreileitung ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

10.1 Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig;

10.1.2 Wohngebäude
Bautyp A/ B
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt
Dachneigung: 25 - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten: zulässig ab 35° als Giebel- oder Schleppgaupen;;
Zwerchgiebel/
Standgiebel: zulässig; max. 1/3 der Gebäudelänge

10.2 Anzahl der Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Altdorf (derzeit 2 Stellplätze/ Wohnung > 40 m2).

10.3 Einfriedungen
Art und Ausführung: - straßenseitige Begrenzung:
Holzzaun/ Metallzaun/ lebende Zäune;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;
Hinweis:
Für Zäune im Bereich bis 20 Meter um den Mast der Bayernwerk Netz GmbH sind nur isolierte oder nicht leitende Werkstoffe (z.B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) zu verwenden.
Höhe der Einfriedung:- straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen:
max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung:
max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;
Sockel: unzulässig;

10.4 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

11 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nichtüberbaubaren 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.

12 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

13 PFLANZMASSNAHMEN

13.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Die im Lageplan des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Die straßenraumwirksam festgesetzten Einzelgehölze sind an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Unterhalb der 110-KV-Hochspannungsleitung innerhalb des beiderseits 24,00m breiten Baubeschränkungsstreifens gelten hinsichtlich der Pflanzmaßnahmen die Bestimmungen der Bayernwerk Netz GmbH. Auf die Bestimmungen unter ZIFFER 9 der Textlichen Festsetzungen wird verwiesen. Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.
Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 16.1 und 16.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Auf das Straßenraumprofil zu achten.
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 16.2 und 16.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 16.2 bzw. ein Obstbaum in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die straßenraumwirksam festgesetzten Bäume können aufgrund der Lage der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen größtenteils unter der 110-KV-Hochspannungsleitung mitangerechnet werden.

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

15 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

16.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

16.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichbare Arten.

16.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
Mit * gekennzeichnete Sträucher sind Ziergehölze.

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea subsp.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Syringa vulgaris	Flieder*
Weigelia*	Weigelie*

und vergleichbare Arten.

TEXTLICHE HINWEISE

3. 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

4. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

5. ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

6. LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

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 Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Nordost-Südwest), 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 einer 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. GRUNDWASSERSCHUTZ
Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasserschern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasseremitt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Besonders wasgefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

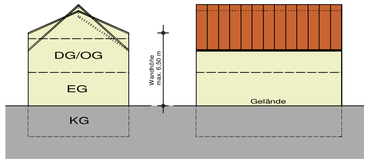
9. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Technische Anlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreileitungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen solte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").

10. HOCHSPANNUNGS FREILEITUNG
Auf erhöhte Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hingewiesen. Auf die ZIFFER 9 der Textlichen Hinweise, Punkt 11.4 der Begründung sowie ANLAGE 1, ANLAGE 2 und ANLAGE 3 der Begründung wird verwiesen.

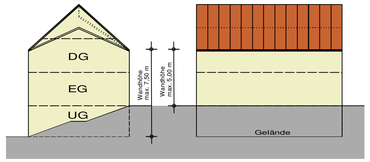
SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

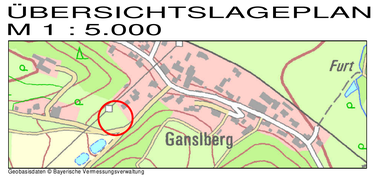
BAUTYP A:
max. 2 Vollgeschosse zulässig
BAUWEISE: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (E+I)
Dachform: Satteldach (SD), auch höhenversetzt
Dachneigung: 25-45°



BAUTYP B:
max. 2 Vollgeschosse zulässig
BAUWEISE: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D)
Dachform: Satteldach (SD), auch höhenversetzt
Dachneigung: 25-45°



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

PLANLICHE HINWEISE

586 Flurnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Baubestand
Einzelbaum - bestehend

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse
I max. 1 Vollgeschoss zulässig
II max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbau-baren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Terrassen, Balkone und sonstige untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50 m errichtet werden.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
Straßenbegrenzungslinie
PW Private Straßenverkehrsfläche – PW
Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen
Einfahrt Garagen

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Strommasten – bestehend
Nachrichtliche Übernahme, Lage gemäß Spartenauskunft Bayernwerk, zur Maßentnahme nicht geeignet!
Arbeitsbereich von 5,00 m – Von Bebauung grundsätzlich freizuhalten
Hinweis:
Gemessen ab Fundamentaußenkante der Masten sowie der Bereich unter den Traversen. Bei einer Bebauung nahe diesem Bereich sind die Auflagen des Merkblattes „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" einzuhalten. Die Zufahrt zu den Masten muss auf künftig mit LKW und Mobilkran gewährleistet sein.
Baubeschränkungszone um die Masten mit 20,00 m Abstand – Auflage von Maßnahmen an Gebäuden
Hinweis:
Gemessen ab Fundamentaußenkante der Masten. Bei einer Bebauung in diesem Bereich sind die Auflagen des Merkblattes „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" einzuhalten. Die Zufahrt zu den Masten muss auf künftig mit LKW und Mobilkran gewährleistet sein.
Schutzzone von 5,00 m beidseitig der Kabeltrasse
Hinweis:
Alle Maßnahmen innerhalb der genannten Schutzzone sind mit dem Bayernwerk abzustimmen. Die Auflagen des Merkblattes „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" sind einzuhalten .
Schutzabstände von 3,00 m nach allen Seiten
Hinweis:
Die Auflagen des Merkblattes „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" sind einzuhalten .

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
110-KV-Hochspannungsleitung Bayernwerk, oberirdisch – bestehend
Nachrichtliche Übernahme, Lage gemäß Spartenauskunft Bayernwerk, zur Maßentnahme nicht geeignet!
Ethylenfernleitung InfraServ, unterirdisch – bestehend
Nachrichtliche Übernahme, Lage gemäß Flächennutzungsplan, zur Maßentnahme nicht geeignet!

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland intensiv

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Einzelgehölz – bestehend
Einzelgehölz – geplant
Gehölzgruppe (Strauchpflanzung) – geplant

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen
Geplante Bebauung
Firstrichtung
GA/CP/NG Garage/ Carport/ Nebengebäude
6 Parzellennummer
775 m² Parzellengröße
Höhenbezugspunkt
Schleppkurve – Müllfahrzeug, 3-Achser
M Müllsammelstelle
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Biotope

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung | 2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ) | 4. Dachform (DF) und Dachneigung (DN)
5. Anzahl der Vollgeschosse (VG) und Wandhöhe (WH)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB 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 09.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 27.08.2019 bis 13.09.2019 statt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Ganslberg II" in der Fassung vom 28.05.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.09.2019 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Ganslberg II" wurde mit Beschluss vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO 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
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Ganslberg II" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Ganslberg II" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Altdorf, den .....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GANSLBERG II

MARKT ALTDORF
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Der Markt Altdorf
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I)) zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I 1507) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ganslberg II" als
S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom __.__.____ einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

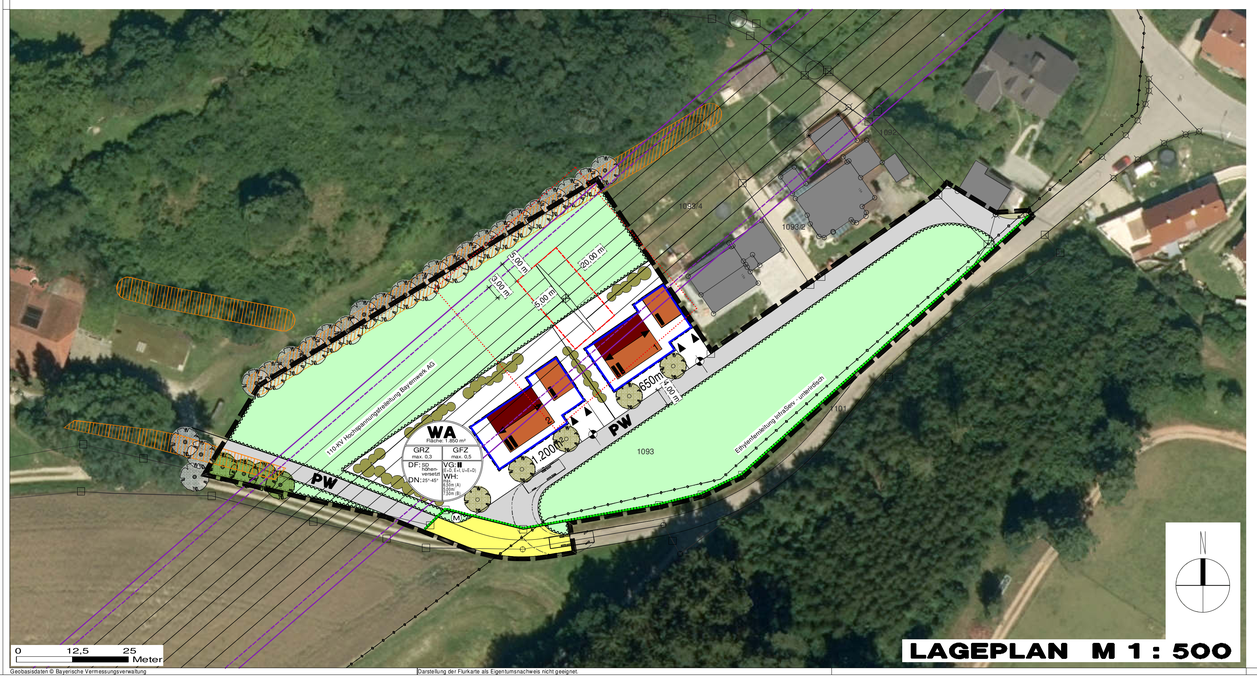
§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Markt Altdorf Dekan-Wagner-Straße 13 84032 Altdorf
Maßstab	Lageplan 1:500
Stand	28.05.2019 – Entwurf

Bearbeitung	Mai 2019	MW
Geändert Anlass		
§ 3 Abs. 1 BauGB		
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
19-1148_BBP		

LAGEPLAN M 1 : 500



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.