

BEGRÜNDUNG

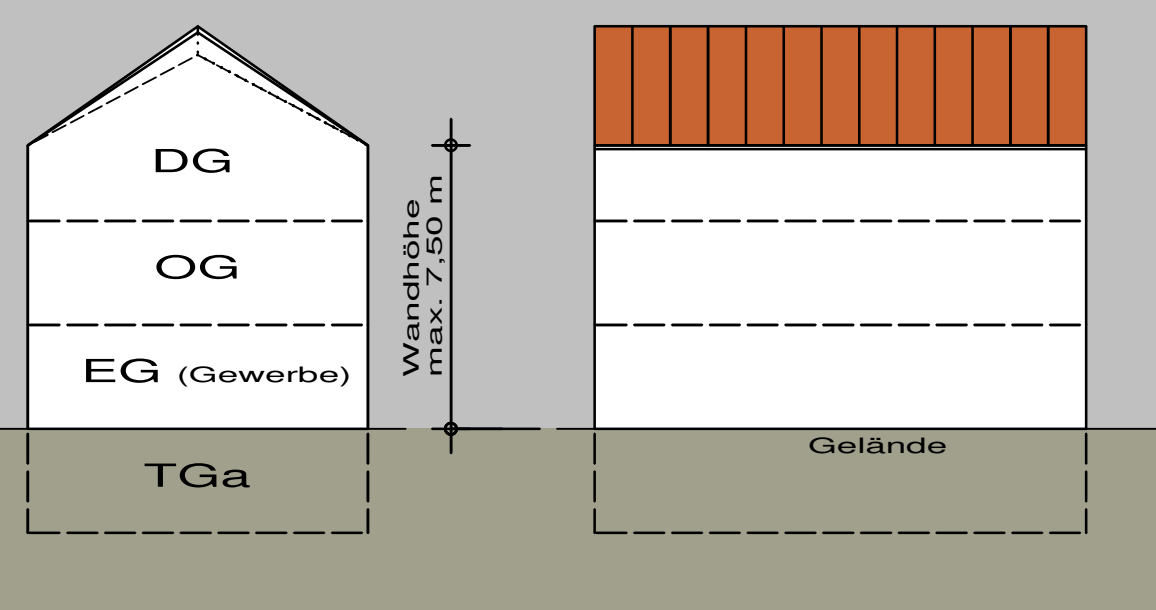
- 1 ALLGEMEINES**
Der Markt Altdorf hat in der Sitzung vom 22.06.2021 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Waldanger-Überarbeitung“ durch die Aufstellung des Deckblatts 2 zu ändern.
- 2 VERANLASSUNG**
Für den vorliegenden Standort innerhalb des Mischgebietes des Bebauungsplanes, liegt dem Markt Altdorf ein Antrag zur baulichen Umnutzung bzw. Nachverrichtung vor. Beachtlich wird dabei am Grundstück die Errichtung von 2 neugeplanten Gebäuden, die sich in einem Mischungsverhältnis aus Wohnen und nichtlandwirtschaftlichem Gewerbe darstellen. Dabei ist eine Gewerbenutzung von mind. 50 % der Erdgeschoss-Grundfläche auszubilden. Um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen und eine dem Standort gerechte Entwicklung zu gewährleisten werden hier die weniger attraktiven Flächen des Wohnens im Erdgeschoss der Gewerbenutzung zugewiesen.
Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist dabei in einer Tiefgarage geplant. Zudem werden oberirdische Kurzzeitparkplätze für Besucher geschaffen.
Der Marktgemeinderat hat sich im Zusammenhang mit den vorbereitenden Abstimmungen im Ergebnis positiv zum Vorhaben geäußert und es sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Umsetzen der Maßnahme in der vorliegenden Form geschaffen werden.
- 3 DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN**
Im Zusammenhang dieser Planungsmaßnahme werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Änderungen erforderlich:
— Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf das aktuelle Vorhaben,
— Aktualisierung erforderlicher Festsetzungen,
— Definition der geplanten Baustruktur,
— Neuordnung der Zufahrt- und Stellplatzsituation
— Absicherung der verkehrlichen Nutzungen durch Ausweisung eines Standortortes für eine öffentliche Bushaltestelle
- 4 HINWEISE ZUR PLANUNG**
Mit der vorliegenden Planung wird am Grundstück eine städtebauliche Neuordnung vorgenommen. Diese orientiert sich im Wesentlichen an die angrenzenden Bauflächen und hält im Ergebnis einen ausreichenden Abstand zur Bernsteinstraße frei. Dieser trägt zur Nachnutzung von oberirdischen Parkflächen sowie zur Aufwertung der Außengestaltung bei, um den hohen Verriegelungsgrad im Siedlungsbereich angemessen zu reduzieren.
Dem Markt Altdorf ist es dabei insbesondere sehr wichtig bei zukünftigen Vorhaben, auch in den bestehenden Siedlungsbereichen, eine Nutzung und Bebauung unter ökologischen Gesichtspunkten zu gewährleisten. Aus diesem Grund wurden entsprechende Maßnahmen und Vorgaben im Änderungsbeleg aufgenommen.
Diese sollen im Ergebnis auch Vorgaben und Anreize für zukünftige Vorhaben bedeuten. Zudem wurde die bauliche Höhenentwicklung auf bereits vorhandene Entwicklungen im Umfeld angeglichen.
Im Ergebnis fügt sich das Vorhaben somit städtebaulich problemlos in das Umfeld ein.
- 5 VERFAHRENSHINWEISE**
Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan durch Deckblatt 2 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt, da weniger als 20.000 m² Grundfläche gemäß § 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 vorliegende Änderung werden zudem wieder 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 UVP-pflicht 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 VER- UND ENTSORGUNG**
Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über einen bereits bestehenden Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Isar-Gruppe 1 sichergestellt werden.
Die Kosten für sämtliche Änderungen-, Sicherungs- oder Umlegungsmaßnahmen der bestehenden Wasserversorgungsanlagen im Zuge der dargestellten Maßnahmen sind vom Verursacher der Sicherungs- und Umlegungsarbeiten zu tragen. Eine entsprechende Kostenerneuerklärung ist vorab vorzulegen.
Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Zweckverbandes in der jeweils gültigen Fassung.

SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Gebäude im MI:

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
Zulässig: 3 Vollgeschosse
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 28-35°



BEGRÜNDUNG

- 1 Abwasserbeseitigung**
Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Hierzu wird am Grundstück eine getrennte Abwasserbeseitigung mit neuen Hausanschlüssen errichtet.
Die Schmutzwasserbeseitigung ist dabei mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum in der Bernsteinstraße und anschließender Weiterleitung in die Kläranlage der Stadt Landshut vorgesehen.
Das anfallende Niederschlagswasser hingegen ist am Grundstück zu puffern sowie über geeignete Sickeranlagen dem Untergrund wieder zuzuführen. Ein Notüberlauf erfolgt in die öffentliche Kanalisation.
- 2 Energieversorgung**
Die elektrische Versorgung wird durch die Bayernwerk AG, Netzzentrum Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf gewährleistet.
Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind daher entsprechende Kabelleitungen vorzusehen.
Im Weiteren gelten die einschlägigen Bestimmungen des Energieversorgers. Diese sind im Zuge der Umsetzung entsprechend zu beachten.
- 3 Telekomunikation**
Die Standortversorgung kann durch die vorhandenen Einrichtungen bereits sichergestellt werden.
Für die Bereitstellung erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldernetz sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbericht der Deutschen Telekom und der Vodafone-Kabel Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Dies erfolgt eigenverantwortlich dem Antragsteller.
- 4 BRANDSCHUTZ**
Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14930 sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFWG) sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenschutz vorzusehen. Dies hat eigenverantwortlich durch den Antragsteller zu erfolgen und kann im Wesentlichen durch die vorliegende Planung entsprechend berücksichtigt bzw. sichergestellt werden.
- 5 GRÜNDORDERISCHES KONZEPT**
Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen und andererseits ökologischen Belangen gerecht zu werden, wurde im Zuge der qualifizierten Bauleistungsplanung ein integrierter Grünordnungsplan erarbeitet. Dann werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.
Im Zusammenhang der vorliegenden Planungsmaßnahme wurden dabei folgende Maßnahmen berücksichtigt:
— Begrünung der Grundstücksflächen mittels Pflanzung aus standortgerechten Arten,
— Stellplatzbegrenzung zur gestalterischen Aufwertung entlang der Bernsteinstraße,
— Ausbildung der befestigten Flächen in versickerungsfähigem Material,
— Dachbegrünung für Anbauten und Nebenanlagen.
In der Summe ist der Eingriff daher vertretbar.
- 6 HOCHWASSER**
Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Landshut liegt der Geltungsbereich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet Bucher Graben / Franzosengraben. In vorliegender Planung ist die aktuelle Überschwemmungsgrenze dargestellt. Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen unterliegen diese daher den Anforderungen des WHG. Gemäß § 78 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete verboten. Die Änderung bzw. Überplanung von Flächen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete hingegen unterliegen keinem grundsätzlichen Bauverbot, sind jedoch gemäß § 78 Abs. 3 WHG mit entsprechenden Auflagen verbunden und bedürfen im Einzelfall einer Befreiung. In vorliegender Situation sind nach Abstimmung des beantragten Vorhabens mit dem Antragsteller sowie dessen Architekten, folgende Maßnahmen relevant:
- Einwendungen zur Tiefgaragenutzung
Die Errichtung einer TGA in hochwassersicherer Bauweise kann gewährleistet werden. Technische Einrichtungen oder Anlagen können mit Schächten oder Abblüfungen über den höchsten Wasserspiegel errichtet werden. Eine Zufahrt zur TGA kann im Hochwasserfall mit Maßnahmen zum Hochwasserschutz versehen werden durch Aludämmen, Magnetschotte oder hochwassersichere Garagentore.
- Rechtsgrundlage
Ein grundsätzliches Bauverbot nach WHG liegt für den vorliegenden Standort, wie vorgenannt beschrieben, nicht vor.
- Erforderliche Maßnahmen
Im Zuge der Einzelbaugenehmigung ist für das Vorhaben gemäß § 78 Abs. 5 WHG eine Ausnahme zu beantragen. Diese ist eigenverantwortlich vom Antragsteller zu veranlassen. Dabei ist die hochwassersichere Bauweise darzulegen bzw. nachzuweisen. Ggfs. sind entsprechende Berechnungen zu veranlassen, die dokumentieren, dass im Zuge der Neubaubauung kein zusätzlicher Retentionsraum entsteht.
Im vorliegenden B-Plan-Verfahren ist im Hinblick des Hochwasserschutzes planungsrechtlich nicht zu veranlassen.
Der Geltungsbereich liegt derzeit noch im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet Bucher Graben / Franzosengraben. Der Abfluss des Hochwasserrückhaltebeckens oberhalb der A 92 wurde vom Markt Altdorf auf 5 m/s gedrosselt, somit sind weite Teile im Ortsteil Eugenbach nicht mehr von einer Überflutung betroffen. Eine entsprechende Karte mit der Überrechnung des Hochwassers für den Ortsteil Eugenbach liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die Karte endet mit den Flächen die sich noch im Überschwemmungsbereich befinden, das Planungsgebiet ist außerhalb dieses Bereiches und ist somit von jeder Überschwemmung frei. Eine erneute Veröffentlichung eines aktualisierten Überschwemmungsgebietes durch das Landratsamt Landshut erfolgte bisher noch nicht. Bis Inkrafttreten der neuen Überschwemmungsgrenzen bleibt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet in der vorliegenden Form bestehen. Aufgrund dieser Situation sind jedoch die Auflagen auf das noch geltende Überschwemmungsgebiet bei dem vorliegenden Bauverfahren nicht mehr anzuwenden.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt die Begründung des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Waldanger-Überarbeitung“ sowie das Deckblatt 1 unberührt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) BEBAUUNGSPLAN**
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 0.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
M1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).
- Ausnahmeweise Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.
- 0.1.2** Im Erdgeschoss der Gebäude sind mind. 50 % nichtstufendes Gewerbe zu realisieren.
- 0.2 BAUWEISE**
0.2.1 offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 0.3 GESTALTUNG DES GELÄNDES**
Abgrabungen/Aufschüttungen:
Nichtsanierungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 0,50 m zulässig, maximal jedoch bis zur OK der Bernsteinstraße.
Hinweis:
An 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 tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauntrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFK/ Erdgeschosshöhe.
- 0.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
0.4.1 Gestaltung baulicher Anlagen
0.4.1.1 Gebäude im M1
Dachform: Satteldach (SD);
Dachneigung: bei SD: 28-35°
Dachdeckung: alle harten Deckungen;
Dachgaupen: zulässig ab 30°;
Aneinandergerichtete Dachgaupen sind unzulässig;
Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen oder Terrassen max. 2,00 m;
max. 7,50 m;
Wandhöhe:
Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK/ Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 0.4.1.2 Garagen und Nebengebäude**
Dachform: Putzdach (PD) / Flachdach (FD);
Dachneigung: bei PD: max. 12°
Dachdeckung: alle harten Deckungen;
nur in Verbindung mit Dachbegrünung; unzulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m;
max. 3,00 m;
Wandhöhe:
Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK/ Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 0.4.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen**
Die FFK/ Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der Bernsteinstraße zu legen (Bezugspunkt im Zulassungsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhenänderung bis max. 0,5 m ist zulässig.
- 0.4.1.4 Nutzung erneuerbarer Energien**
Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, die Errichtung von Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen auf Dachflächen der geplanten Gebäude mit einem Anteil von mind. 50 % der Dachfläche vorgeschrieben.
Die Anlagen sind dabei entsprechend dem Verlauf der Dachneigung als aufdach- oder dachintegrierte Modulkonstruktionen zu errichten. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig, ansonsten sind diese unzulässig.
- 0.4.1.5 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung**
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- sowie Versickerungsanlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB herzustellen und diese unzulässig.
Die einschlägigen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Grundwasserschutzes sind dabei zu beachten. Ebenso wird auf die Entwässerungssatzung des Marktes Altdorf verwiesen.
Ein Nachweis hierfür hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen. Diese ist Bestandteil der Bauantragsunterlagen.
- 0.4.2 Anzahl der Stellplätze**
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Altdorf in der jeweils gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Zahl der Vollgeschosse
max. 3 Vollgeschosse zulässig

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

Baugrenze für private Tiefgarage

Baufläche für private Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßengrenzlinie

Private Straßenverkehrsfläche/ Privatweg - PW

Private Verkehrsflächen / Zugang / Terrasse / Balkon

Private Verkehrsfläche / Stellplätze

Einfahrt/ Ausfahrt

Einfahrt Tiefgarage

Einzelgehölz - geplant

Baum- und Strauchpflanzung - geplant

Private Grünflächen

Private Stellplatzgrünflächen

Private Grünflächen oberhalb der Tiefgarage

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Hochwassergefahrenfläche HQ 100 - Grenze
Datenquelle: Nämlichrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Sonstige Planzeichen

SI Stellplatz

TGA Tiefgarage

NG Nebengebäude

Nutzungsschablonen

1. Art der baulichen Nutzung

2. Grundflächenzahl (GRZ)

3. Geschossflächenzahl (GFZ)

4. Dachform (DF)

5. Dachneigung (DN)

6. Wandhöhe (WH)

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 0.1.3 der Festsetzungen durch Text)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils dem Planeintrag entsprechend zu wählen.

Fläche für Bushaltestelle

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Planzeichen durch Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Waldanger-Überarbeitung“ und dessen Deckblatt 1 unberührt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 0.4.3 Abstandsflächen**
Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
Hinweis:
Gebäude können somit nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an eigenen Grundstück errichtet werden. Dies wird durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie die Wandhöhe definiert. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H.
- 0.4.4 Einfriedungen**
Art und Ausführung: - Straßenseitige Begrenzung unzulässig;
- Seitliche und rückwärtige Begrenzung Holzzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, lebende Zäune;
max. 2,00 m;
Sockel: unzulässig.
- 0.5 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Für den Änderungsbereich ist folgende Anzahl an Wohnungen zulässig:
Haus 1 Gewerbe + Wohnen: max. 10 Wohnungen je Gebäude,
Haus 2 Gewerbe + Wohnen: max. 10 Wohnungen je Gebäude.

B) GRÜNDORDNUNGSPLAN

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

0.6 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Befestigung aller privaten Verkehrsflächen ist zu achten. So sind untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Verriegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässige Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist. Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Verriegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdeckschicht des anstehenden Bodens anzuempfehlen ist. Vorgehalten sind: Porenpflaster, Rastersteinpflaster, Sandeugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

0.7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN/ PFLANZMASSEN
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freilächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen so gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten und gemäß der Darstellung im Planeintrag umzusetzen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Eintritte zulässig.

0.8 PFLANZLISTE
Für die Befestigung des Standortortes mit Einzelgehölzen und einer lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung, ist die in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschlagene Pflanzliste maßgebend. Zur gestalterischen Steigerung können bis zu 20 % Gastgehölze verwendet werden.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Waldanger-Überarbeitung“ sowie das Deckblatt 1 unberührt.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1385 Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Bebauung entfällt

Bebauung Hauptnutzung (Vorschlag)

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Hinweise durch Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Waldanger-Überarbeitung“ und dessen Deckblatt 1 unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan 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 _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Waldanger-Überarbeitung“ – Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Markt Altdorf hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Waldanger-Überarbeitung“ – Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Waldanger-Überarbeitung“ – Deckblatt Nr. 2 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Waldanger-Überarbeitung“ – Deckblatt Nr. 2 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

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

Markt Altdorf, den _____, 1. Bürgermeister

HINWEISE DURCH TEXT

- 1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in gebührender Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Mäkten (maximal 3,00 m Bausbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlagerung sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tierweizeln, winterharten und stark wasserzehrnden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstaudenbege, Lupine) als Grünfrucht anzulegen, eine Belüftung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 2 DENKMALSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalgeschützte die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 3 LEUCHTMITTEL**
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbdämpft) wird angeregt.
- 4 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AG-BGB 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 Nutzlflächen für Gehölze höher als 2,00 m.
- 5 GRÜNDWASSERSCHUTZ**
Sofort Grundwasser anstehend sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht der Grundwasseruntersuchung nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Wasserwegführende Stoffe gelangen, umgeschlagen, hergestell, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.
- 6 NIEDERSCHLAGSWASSERBEBEITIGUNG**
Die Grundstückswasserführung hat nach DIN 1986-10 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 sowie 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 abzuführen, sondern mittels breittuchiger Versickerung über die beliebige Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWFrV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRFNWG) zu beachten. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab bzw. umgeleitet werden. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauherrn aufzuzeigen.
- 7 HOCHWASSERGEFAHRENLAGE**
Die bestehende und geplante Bebauung liegt größtenteils im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet Bucher Graben / Franzosengraben. Durch bauliche Maßnahmen und einer hochwassersicheren Bauweise bzw. Bauverfahren können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Es wird zudem grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z. B. Türschwelle, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante anzubauen.
Bezüglich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes Bucher Graben / Franzosengraben ist im Zuge der Einzelbaugenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG eine Ausnahme vom Antragsteller eigenverantwortlich zu beantragen. Die hochwassersichere Bauweise und ggf. die Einhaltung des Retentionsraumes sind darzulegen bzw. nachzuweisen.
- 8 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern 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.
- 9 ABFALLRECHT**
Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter 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 (BGV C 27) wird verwiesen.
- 10 PLANGRUNDLAGE**
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Marktgemeinde Altdorf zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur richtig und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Bedingtheit gegeben ist.
- 11 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die Fläche der vermessenen Grundstücksfläche mit der Flurnummer 1385/11 der Gemarkung Altdorf. Die ca. 2.150 m² große Fläche befindet sich nördlich der Bernsteinstraße.
- 12 DIN-NORMEN**
Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sind zum Zeitpunkt der Erlassung im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Marktgemeinde Altdorf (Rathaus, Dekan-Wagner-Straße 13, 84032 Altdorf) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Waldanger-Überarbeitung“ sowie das Deckblatt 1 unberührt.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Waldanger-Überarbeitung“ und dessen Deckblatt 1 unberührt.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Waldanger-Überarbeitung“ und dessen Deckblatt 1 unberührt.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Waldanger-Überarbeitung“ und dessen Deckblatt 1 unberührt.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Waldanger-Überarbeitung“ und dessen Deckblatt 1 unberührt.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Waldanger-Überarbeitung“ und dessen Deckblatt 1 unberührt.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Waldanger-Überarbeitung“ und dessen Deckblatt 1 unberührt.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Waldanger-Überarbeitung“ und