

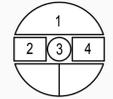
# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DECKBLATT Nr. 1 "GE MOOSWEIDE ÜBERARBEITUNG" MARKT ALTDORF

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

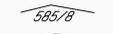
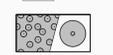
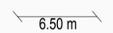
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
  - 1.1  Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke". Verkaufsfläche: Lebensmittelcounter inklusive Backshop max. 1.300 m²
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

siehe Nutzungsschablone Punkt 15.1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1  Baugrenze
  - 3.2  Werbeypylon
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1  Straßenbegrenzungslinie
  - 6.2  Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen
  - 6.3  private Verkehrs- und Erschließungsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - 7.1  Fläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität: Schaltkasten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 13.1  Baum, zu pflanzen - in privater Grünfläche, lagegenau festgesetzte Baumarten mit Angabe der Pflanzqualität, Hochstamm und STU  
 AP Acer platanoides Spitz-Ahorn Hochstamm, STU 20-25  
 PC Pyrus calleryana Chinesische Wild-Birne Hochstamm, STU 20-25
  - 13.2  Baum, zu erhalten
  - 13.3  Baum, zu entfernen
  - 13.4  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - flächige Gehölzpflanzungen Bestand zu erhalten
  - 13.5  Fläche zum Anpflanzen - Rasenflächen bzw. flächige Gehölzpflanzungen

## Sonstige Planzeichen

15. Sonstige Planzeichen
  - 15.1  Nutzungsschablone  
 1. max. zulässige Wandhöhe\*  
 2. max. zulässige Grundflächenzahl  
 3. Gebiet mit Nummerierung  
 4. max. zulässige Geschossflächenzahl  
 \*Bezugshöhe ist die Höhenkote 393,96 müNN.
  - 15.2  Firstrichtung
  - 15.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
 St = Stellplatz  
 Na = Nebenanlage, Wandhöhe max. 3,0 m
  - 15.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans

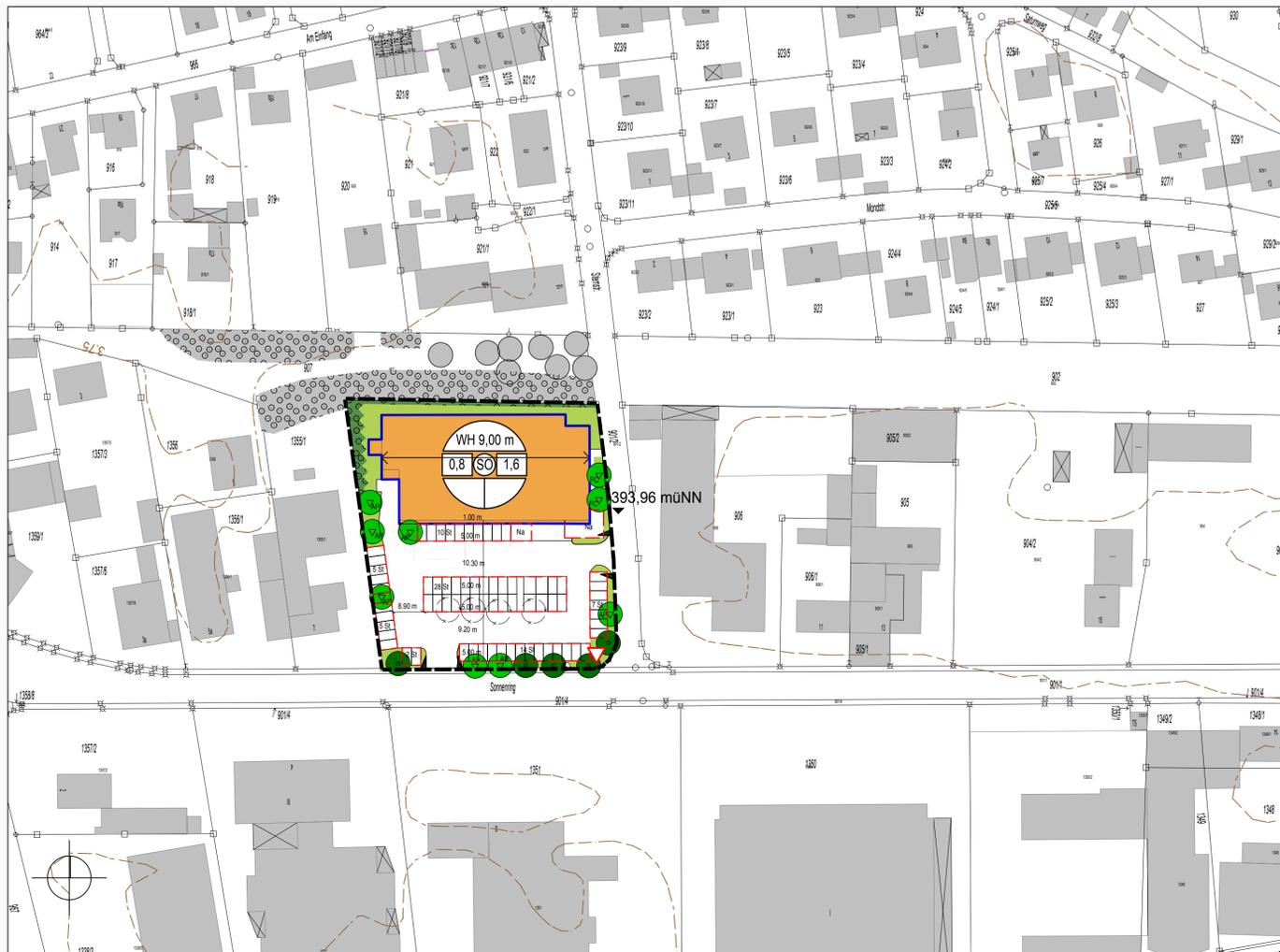
## PLANLICHE HINWEISE

- 16.1  Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte
- 16.2  Straßen und Wege
- 16.3  Gebäudebestand
- 16.4  Gebäudeumriss Planung Lebensmittelcounter
- 16.5  Gehölz Bestand / Einzelbaum Bestand
- 16.7  Höhenlinien des ursprünglichen Geländes
- 16.8  Maßzahl in Meter, z.B. 6:50
- 16.9  Höhenkote Bestand (Kanaldeckel Oberkante) im Straßenbereich Sternstraße

### Präambel

Der Markt Altdorf erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4 und § 9, § 10 Abs. 1 und § 13 a Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 21.10.2015 (BGBl. S. 1474), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 der Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammerG vom 24.07.2015 (GVBl. S.296), sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und §§ 11, 18 und 21 BNatSchG

diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
  - 0.1.1 Einfriedungen
    - 0.1.1.1 Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen
    - 0.1.1.2 Höhe des Zauns: höchstens 1,20 m über Straßenoberkante
    - 0.1.1.3 Sockel: unzulässig, Abstand 0,15 m von der Geländeoberfläche (Durchlässigkeit für Kleinsäuger)
  - 0.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 0.1.2.1 Im Sondergebiet ist ein Lebensmittelcounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² zulässig. Hierin ist ein Backshop mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche enthalten. Die Zweckbestimmung "Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke" schließt einen für Lebensmittelcounter üblichen, untergeordneten Anteil von Non-Food-Sortimenten mit ein. Für eine zugehörige Außengastronomie wird die Obergrenze von 20 Sitzplätzen festgelegt.
    - 0.1.2.2 Es gelten die max. zulässige Wandhöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe 15.1).
    - 0.1.2.3 Auf der mit Planzeichen 15.3 (Na) festgesetzten Fläche sind als Nebenanlagen Einkaufswagenbehälter und Sitzterrassen zulässig.
  - 0.1.3 Dachform
    - 0.1.3.1 Als Dachformen sind zulässig: Flachdach  
 Pultdach, Dachneigung: 6° - 24°  
 Satteldach, Dachneigung: 15° - 24°
    - 0.1.3.2 Dacheindeckung: Für die Dacheindeckung sind Ziegel- und Betonsteine zulässig, für Flach-, Sattel- und Pultdächer auch Eindeckungsmaterialien aus Metall, wie z.B. Trapezblech, allerdings nicht als unbeschichtetes Kupfer-, Zink- oder Bleimaterial. Auffällige Farben wie z.B. grün, blau oder gelb sind nicht zulässig. Metalleindeckungen sind nur in nicht reflektierender Oberfläche zulässig.
    - 0.1.3.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
  - 0.1.4 Baukörper
    - 0.1.4.1 Bei geneigten Dächern muss deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäuseite verlaufen.
    - 0.1.4.2 Außenwände / Fassade: Für Außenwände sind nur ruhige Putzstrukturen und Holzverkleidungen zulässig. Für den Außenanstrich dürfen nur helle, gedeckte Farben verwendet werden.
  - 0.1.5 Wandhöhen
    - 0.1.5.1 Die max. zulässigen Wandhöhen (siehe 15.1) dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.
  - 0.1.6 Werbeanlagen und Beleuchtung
    - 0.1.6.1 Werbeanlagen sind nach der BayBO an Gebäuden bis zu einer max. Fläche von 5 m² und einer max. Höhe von 3,00 m - beleuchtet, einseitig wirkend - zulässig. Pro Fassadenseite sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen haben sich in Maßstab, Form, Farbgebung und Anbringungsart dem Bauwerk sowie dem Landschafts-, Orts- und Straßenbild anzupassen und dem umgebenden Gebäudebestand unterzuordnen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Ausnahmsweise sind zwei senkrechte Werbetafeln mit maximal 8 m² Fläche je Tafel zulässig, die sich dem First unterordnen.
    - 0.1.6.2 Freistehende Werbeanlagen (siehe 3.2) Werbeypylon: Grundfläche 3,0 m x 0,3 m, Höhe 5,0 m.
    - 0.1.6.3 Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
    - 0.1.6.4 Parkplatz- und Betriebsbeleuchtungen sind so anzuordnen und anzubringen, dass keinerlei Blendwirkungen oder sonstige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auftreten.
    - 0.1.6.5 Die Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren. Sie sind so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und Beschriftung nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden können. Die Werbeanlagen müssen hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen.
    - 0.1.6.6 Die verwendeten Beleuchtungskörper für die Beleuchtung im Gewerbegebiet bei Nacht müssen eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausüben (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen). Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass die Lichtkegel auf den Boden bzw. die zu beleuchtenden Straßenstrassen oder Flächenareale ausgerichtet sind. Die Beleuchtungskörper sind möglichst bodennah zu montieren.
  - 0.1.7 Geländemodellierung
    - 0.1.7.1 Geländehöhe: Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (FOK) darf nicht mehr als 0,30 m über dem angrenzenden fertigem Straßenniveau liegen, gemessen am Gebäudehaupteingang.
    - 0.1.7.2 Aufschüttungen: Das Gelände darf max. bis zur festgelegten Geländehöhe aufgefüllt werden. Bezugspunkt ist die im planlichen Hinweis 16.9 lagemaßig dargestellte Höhenkote.
    - 0.1.7.3 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück oder auf die Straße gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z. B. Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.
  - 0.1.9 Stellplatzbedarf
    - 0.1.9.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Altdorf ist im gesamten Geltungsbereich für die Stellplatzermittlung ein Stellplatz je 15 m² Nettoverkaufsfläche anzusetzen.
    - 0.1.9.2 Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 0.2 Grünordnung
  - 0.2.1 Private Grundstücksflächen
    - 0.2.1.1 Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen.
  - 0.2.2 Gehölzpflanzungen
    - 0.2.2.1 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter 0.2.3.1 zu verwenden.
    - 0.2.2.2 Randeingrünung der Parzelle: Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 1,50 m, zwischen den Reihen 1,00 bis 1,50 m.
    - 0.2.2.3 Pflanzungen in Sichtdreiecken: Bäume müssen auf 2,80 m über OK Fahrbahn ausgeastet werden. Sträucher dürfen nicht höher als 80 cm über OK Fahrbahn gehalten werden.
    - 0.2.2.4 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.
  - 0.2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen
    - 0.2.3.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

## TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3.1 Glassfassaden und Dachbegünung
  - 0.3.1.1 Geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung können begrünt werden. Begrünte Dächer können im Baugenehmigungsverfahren bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche gewertet werden.
  - 0.3.1.2 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.
- 0.3.2 Freiflächengestaltungspläne
  - 0.3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabeplanung für das Gebiet SO eine qualifizierte Freiflächengestaltungsplanung im Genehmigungsverfahren eingefordert werden kann. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen. Die Freiflächengestaltung ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.
- 0.3.3 Wasserwirtschaft
  - 0.3.3.1 Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so sind die jeweiligen Vorschriften entsprechend dem Stand der Technik zu beachten.
  - 0.3.3.2 Für die Versickerung des Niederschlagswassers in Sickermulden oder Rigolen ist die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren einzuholen.
  - 0.3.3.3 Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.
  - 0.3.3.4 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbands Isargruppe I und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Altdorf angeschlossen sein. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
  - 0.3.3.5 Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (keine Versickerung).
  - 0.3.3.6 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern (nur Notüberlauf zulässig).
- 0.3.4 Grünflächen und Bepflanzung
  - 0.3.4.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Sträucherpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
- 0.3.6 Immissionsschutz
  - 0.3.6.1 In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm zu erbringen.
- 0.3.7 Denkmalschutz
  - 0.3.7.1 Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	20.09.2016	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28.10.2016 - 28.11.2016	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	28.10.2016 - 28.11.2016	
Behandlung der Bedenken und Anregungen	13.12.2016	
Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 2 BauGB)	13.12.2016	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	.....	Altdorf, den .....
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	.....	.....
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	.....	.....
Satzungsbeschluss	.....	Helmut Maier 1. Bürgermeister

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DECKBLATT Nr. 1 "GE MOOSWEIDE ÜBERARBEITUNG"

MARKTGEMEINDE ALTDORF LANDKREIS LANDSHUT REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

ENTWURF M 1 : 1.000

13.12.2016 Bearbeitung: Linke / Spadt

**LINKE + KERLING**  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN UND STADTPLANER BDLA

Papierstraße 16 84034 Landshut  
Tel. / Fax: 0871/273936 email: kerling-linke@onlin.de

Planformat: 59,4 cm x 76,5 cm