



- ZEICHENERKÄRUNG**
- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
1. Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
- Ⓜ zwei Vollgeschosse zwingend erforderlich
- Nutzungsschablone:  
1: Nummer der Nutzungsschablone  
WA: Gebietskategorie  
GRZ: max. zul. Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2, Nr.1 BauNVO  
GFZ: max. zul. Geschossflächenzahl gem. § 16 Abs. 2, Nr.1 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- Baulinie nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- ↔ Firstrichtung (zwingend in Längsrichtung des Gebäudes)
4. Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- FW öffentlicher Fußweg unbefestigt, als "Trampelpfad"
- LW landwirtschaftlicher Nutzungsweg, wasserundurchlässig befestigt
5. Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Grünordnung
- Gehölze zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Bäume 1. Ordnung lagegenau
- Bäume 2. Ordnung nicht lagegenau
7. Sonstige Planzeichen
- Fläche Mulden zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung (Mulden-Rigolen bzw. Rohr-Rigolen-Elemente)
- Nebengebäude, private Stellplätze nur in diesem Bereich zulässig (z.B. Garage/ Carport/ Müll/ Abstellraum)
- Na
- B. ALLGEMEINE HINWEISE
- 1178 Flurgrenze mit Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**SATZUNG**

zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Wildthurn“ der Stadt Landau an der Isar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 525, der Gemarkung Wildthurn. Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan der Stadt Landau an der Isar vom 04.07.2016, diesem Satzungstext und der Begründung vom 04.07.2016.

Rechtsgrundlagen:  
Die Planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
§§ 2, 9 und 10 des BauGesetzBuches (BauGB) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) ;  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsVerordnung/BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);  
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 11.12.2012 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478). Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82).  
Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
Art. 14 - 18, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

PlanZeichenVerordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

§ 1 Art der baulichen Nutzung - zulässige Nutzungen sind  
(1) Das Planungsgebiet wird entsprechend den Planzeilenzeichnungen als WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgelegt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung  
(1) Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse ist in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.  
(2) Die maximale traufseitige Wandhöhe für Hauptgebäude beträgt: 6,00 m. Der Bezugspunkt der Wandhöhen ist OKFF im Erdgeschoss. Die maximale traufseitige Wandhöhe für Nebengebäude beträgt: 3,00 m. Der Bezugspunkt der Wandhöhen ist OKFF im Erdgeschoss. Höhenlage der Gebäude im Grundstück: OKFF Erdgeschoss max. 0,15 m, über Straßenniveau.  
(3) Überbaubare Grundstücksfläche: Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50% überschritten werden.

§ 3 Bauweise  
(1) Für das Planungsgebiet wird eine offene Bauweise nach § 2 Abs. (2) BauNVO festgesetzt.  
(2) Zulässig sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten.

§ 4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
(1) Dachform und Dachdeckung.  
Hauptgebäude:  
- Zulässig sind sowohl symmetrische, als auch versetzte Satteldächer mit einer Neigung von 12° - 22°. Zulässige Eindeckung: Dachsteine/-ziegel und Blecheindeckung, zulässige Farben sind rot oder anthrazit.  
- Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 12°. Zulässige Eindeckung: Dachsteine/-ziegel und Blecheindeckung, zulässige Farben sind rot oder anthrazit.  
- Zulässig sind Flachdächer.  
Zulässige Eindeckung: begrünt oder bekiest.  
Nebenanlagen:  
- Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 12°. Zulässig Eindeckung: Dachsteine/-ziegel und Blecheindeckung, zulässige Farben sind rot oder anthrazit.  
- Zulässig sind Flachdächer.  
Zulässige Eindeckung: begrünt oder bekiest.  
(2) Außenwandgestaltung: Zulässig sind Putzflächen, Holzschalungen sowie hinterlüftete Bekleidungen aus Faserzementplatten.  
(3) Gauben: Gauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.  
(4) Anlagen zur Solaren Energiegewinnung sind in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Anordnung auf dem Dach ist nur in rechteckiger Gesamtform zulässig. Abgestufte Ränder sind nicht zulässig. Im Bereich von Dachflächen mit Dachdurchdringungen sind Solaranlagen/Photovoltaikanlagen nicht zulässig. Aufständerungen von Solaranlagen sind nicht zulässig.  
(5) Dachgestaltung: Die Dachflächen müssen durchgehend und ruhig gestaltet werden. Deshalb sind jegliche Dachaufbauten, Dachlaternen, Quergiebel, Negativeinschnitte und dgl. nicht zulässig.

§ 5 Verkehrsflächen  
(1) Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
(2) Die Anzahl der Stellplätze beträgt 2,0 / Wohneinheit.

§ 6 Abstandsflächen  
(1) Die Abstandsflächen nach Art. 6. BayBO sind einzuhalten.

§ 7 Müllunterbringung  
(1) Selbstständige bauliche Anlagen zur Müllunterbringung sind nicht zulässig.  
(2) Bauliche Anlagen zur Müllunterbringung sind in die Gebäude zu integrieren.

§ 8 Archäologische Verdachtsfläche  
Aufgrund der Nähe zu archäologischen Fundstellen ist das Baugebiet eine archäologische Verdachtsfläche. Daher ist ca. 4 Wochen vor Baubeginn der Humus in den Erschließungsstraßen zu entfernen.

**HINWEISE**

- Zum Schutz der Kinder ist bei einer Spielplatzbepflanzung auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftig gekennzeichnet wurden.
- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe bis maximal 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlagerungen sind oberflächlich zum Schutz mit einer Deckschicht zu versehen.
- Im nördlichen Grünstreifen wird im Zuge der Erschließungsarbeiten die Aufschüttung eines niedrigen Walls, sowie die Anpflanzung einer 1-2 reihigen Hecke empfohlen.
- In den Randbereichen der Ausgleichsfläche wird die Anpflanzung von 5-6 Walnusssäulen empfohlen. Weiterhin sollte der Pflanzabstand der Obst- und Walnusssäulen mindestens 10 m betragen.
- Archäologische Bodenfundstellen unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
- Stromversorgung: Kabeltrassen dürfen grundsätzlich nicht bepflanzt werden. Darauf ist bei der Aufstellung von Freilichgestaltungsplänen zu achten.
- Telekommunikationsleitungen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu dulden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Landau a. d. Isar hat in der Sitzung vom 04.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.16 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Vorentwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.07.2016 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Landau a. d. Isar am 11.07.16 gebilligt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.07.2016 bis 18.08.2016 beteiligt. Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in der Sitzung am 23.09.2016 mit den eingegangenen Stellungnahmen und Einwänden befasst, sowie die weitere Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2016 bis 04.11.2016 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2016 beteiligt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.11.2016 behandelt.
- Die Stadt Landau a. d. Isar hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 14.11.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2016 als Satzung beschlossen.

Landau a. d. Isar, den \_\_\_\_\_

.....

1. Bürgermeister Dr. Helmut Steininger

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Landau a. d. Isar, den \_\_\_\_\_

.....

1. Bürgermeister Dr. Helmut Steininger

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**QUELLENSTRASSE NORD - WILDTHURN STADT LANDAU a. d. ISAR LANDKREIS DINGOLFING - LANDAU**

Stand der Planung: 23.09.2016

Letzte Änderung: \_\_\_\_\_

Maßstab: 1:1000

Planverfasser Bebauungsplan: **architektur stadt planung**  
berpriller architekten

Planverfasser Grünordnungsplan: **architektur stadt planung**  
berpriller architekten

jakob oberpriller dipl.-ing. univ. architekt, stadtplaner BDA, DASL, DWG, reg.baumeister am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf, t: 08702 91480 f: 08702 91339 www.oberprillerarchitekten.de e-mail: mail@oberprillerarchitekten.de

jakob oberpriller dipl.-ing. univ. architekt, stadtplaner BDA, DASL, DWG, reg.baumeister am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf, t: 08702 91480 f: 08702 91339 www.oberprillerarchitekten.de e-mail: mail@oberprillerarchitekten.de