

Stadt Landau an der Isar
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN
„FICHTHEIM DORFPLATZ“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 12.12.2019
STAND: 16.09.2020

Planverfasser

 **ZAPF & OBW**
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951/6901-0; Fax: +49 (0) 9951/6901-25
E-Mail: info@obw-ig.de; Internet: www.obw-ig.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Art der Baulichen Nutzung
4. Maß der Baulichen Nutzung
5. Zulässige Zahl der Wohnungen
6. Gebäude
7. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen
8. Einfriedungen
9. Oberflächenwasser
10. Auffüllungen / Abgrabungen
11. Grünordnung
12. Ver- und Entsorgungsleitungen

TEXTLICHE HINWEISE

1. Baugrund
2. Altlasten / Kampfmittel
3. Bodendenkmäler
4. Befestigte Flächen
5. Behandlung von Niederschlagswasser
6. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
7. Brandschutz
8. Nutzung regenerativer Energien
9. Kommunale Abfallentsorgung
10. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
11. Land – und Forstwirtschaft

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
in den jeweils aktuell geltenden Fassungen	

2. GELTUNGSBEREICH

Flurnummer: 1484, 1485, 1486, 1486/2, 1488
Alle Gemarkung Frammering

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1. Grundflächenzahl (GRZ)

WA 1 & 2: 0,35

4.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

WA 1 & 2: 0,70

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in das jeweilige Baugrundstück einzutragen. Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

5. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

Zulässig sind max. bis zu 2 Wohneinheiten (2 WE)

6. GEBÄUDE

Zahl der Vollgeschosse:

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe Hauptgebäude: max. 7,00 m

Wandhöhe Nebengebäude: max. 3,00 m

Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der Grundstückseinfahrt zzgl. 0,20 m.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.

Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 20 cm über dem Niveau der Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Bezugspunktes.

Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhenull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

Bauweise:

WA 1: offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

WA 2: Abweichende Bauweise, nur Kettenhäuser zulässig

Grenzwände:

WA 2:

Grenzwände sind als Schildwände auszubilden.

Sie sind 30 – 50 cm über die Oberkante der Dacheindeckung zu führen und oberseitig mit Blechabschluss einzudecken.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Überschreitungen der Baugrenze (§ 23 Abs. 3) sind für Terrassen bis zu 18 m² und für Balkone bis zu 10 m² ausnahmsweise zulässig.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Dachform:

Zulässig sind alle geneigten Dächer bis max. 25° und Flachdächer.

Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Gauben:

Gauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind naturrote und anthrazitfarbene Dachsteine und Blecheindeckungen.

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben.

7. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Landau a. d. Isar.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung bzw. innerhalb des festgesetzten Trenngrüns.

Garten und Gerätehütten sind bis max. 20 m² und nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgelegenen (hinteren) Grundstücksgrenze zulässig.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

WA 1: Garagen und allseits offene oder teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

WA 2: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. EINFRIEDUNGEN

Als straßenseitige Einfriedungen sind senkrecht gelattete Holzzäune oder senkrechte Stabzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über Straßen-/Geländeoberkante zulässig.

Zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder Stabgitterzäune zulässig. Alternativ dazu sind lebende Hecken aus heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste) zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand der Zäune von 0,50 m einzuhalten. Der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist die Errichtung von durchgehendem Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig. Zudem ist ein Abstand von min. 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

9. Wasserwirtschaft

Abwasserplanung

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

9.1. Regenwasser

Öffentliche Flächen:

Anfallendes Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über Sammelkanäle im Bereich der Straßen dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Private Parzellen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung/Gartenbewässerung herzustellen.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

9.2. Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den best. Schmutzwasserkanal der Stadtwerke Landau einzuleiten.

10. AUFFÜLLUNGEN / ABGRABUNGEN

Die unbebaute Grundstücksfläche ist auf das angrenzende Straßenniveau anzugleichen. Diese Höhenlage ist auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches einzuhalten.

Der Nachbauende hat sich an die Höhe des Nachbargrundstückes anzupassen.

An den Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand ist das natürliche Gelände mittels Abböschungen beizubehalten. Zu den vorhandenen Siedlungsflächen, sowie zur freien Landschaft ist das geplante Gelände an das bestehende Geländeniveau anzugleichen.

Die Ausbildung von Stützmauern in jeglicher Form ist unzulässig.

11. GRÜNORDNUNG

Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne gesonderte Umweltprüfung durchgeführt.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag /Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

11.1. Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft:

Im Zuge der Bauleitplanung wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 1484 (insg. ca. 3.550 m²) für die Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt.

Diese Fläche wird dem Ökokonto der Stadt Landau a. d. Isar für zukünftige Bauleitplanungen gutgeschrieben.

Das Entwicklungsziel wird als **Streuobstwiese mit Heckenstrukturen** definiert:

- Die Anlage der Wiese erfolgt über eine Mähgutübertragung, welche mit dem Landschaftspflegeverband Dingolfing – Landau abgestimmt wird.

- Es sind Obstbäume mit der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen und heimische Sträucher gem. Planzeichnung zu pflanzen.
- Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume
- Ausgefallene Obstbäume & Sträucher sind entsprechend zu ersetzen.

Es wird folgende Wiesenpflege festgelegt:

Jede Mahd ist grundsätzlich mit einem Messerbalken durchzuführen!

- 2-schurig (1. Mahd: 15.06. – Ende Juni, 2. Mahd: 8 – 10 Wochen später)
- Mähgutabfuhr
- Keine Düngung
- Keine Pflanzenschutzmittel

Die bezeichneten Teilflächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeglichen, auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen freizuhalten.

11.2. Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen

Auf der Ostseite des Baugebietes ist eine 5,0 m breite Strauch-/Baumbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens umzusetzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Bei der Ausführung sind DIN 18916 und ggf. DIN 18920 sowie die entsprechenden Regelungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung) zu beachten.

Eine Überbauung jeglicher Art (z.B. Gebäude, Stellplätze u.ä.) des Trenngrüns ist unzulässig.

11.3. Bepflanzung der Privatgrundstücke:

Pro 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein (Obst-)baum als Halbstamm oder fünf Sträucher zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft und entsprechend seiner natürlichen Wuchsform zu erhalten. Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (s. Pflanzenliste) zu orientieren.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstgehölze: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3 - 4 Tr, 60 - 100

Pflanzliste Bäume für Privatgrundstücke	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
<i>Obstbäume heimischer Arten & Sorten</i>	
Pflanzliste Sträucher für Privatgrundstücke	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

12. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind unterirdisch herzustellen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei allen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Oberbodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und die Mieten mit einer Zwischenbegrünung anzusäen.

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschussiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

2. Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Dingolfing - Landau und das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu benachrichtigen.

3. Bodendenkmäler

Gemäß Bayrischem Denkmal - Atlas befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich keine eingetragenen Bodendenkmäler.

Generell wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 - 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing – Landau Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

4. Befestigte Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind zwingend wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster zu verwenden.

5. Behandlung von Niederschlagswasser

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind vom Bauträger Anträge beim Landratsamt Dingolfing - Landau zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem

Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. I Satz 1 und § 37 Abs. I Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

6. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird generell empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante (min. 15 – 20 cm) zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist zu beachten.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

7. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrrbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

8. Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Auf die Genehmigungspflicht von Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.

9. Kommunale Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist ausnahmslos durch eine ringförmige Erschließung gewährleistet.

10. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, hierzu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.

Auf jeden Fall ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen. Bei Bepflanzungen ist von unterirdischen Leitungen ein Abstand von 2,50 m beidseitig der Leitungstrasse einzuhalten.

11. Land – und Forstwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Stadt Landau an der Isar, den _____

1. Bürgermeister Matthias Kohlmayer