

Stadt Landau an der Isar
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN
„Zwischen den Bächen – Ost“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 27.04.2020

STAND: 09.06.2020

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. Gebäude
6. Stellplätze
7. Einfriedungen
8. Oberflächenwasser
9. Auffüllungen / Abgrabungen
10. Grünordnung
11. Ver- und Entsorgungsleitungen

TEXTLICHE HINWEISE

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

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

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurnummer: 1497, 1909/2, 1909/6
Teilflurnummer: 1909/4
Alle Gemarkung Landau an der Isar

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO.
Zulässig sind Betriebsleiter- bzw. dem Betrieb direkt zuordenbare Hausmeisterwohnungen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1. Grundflächenzahl (GRZ)
GEe: 0,80

5. GEBÄUDE

Bauweise:

offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse:

Maximal 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen:

Die seitliche Wandhöhe (Wandhöhe traufseitig) ist mit maximal 9,00 m festgesetzt. Bei Pultdächern ist die maximale Wandhöhe an der hohen Seite mit max. 10,00 m festgesetzt.

Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt 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 des festgesetzten Höhenbezugspunktes liegen.

Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für den Höhenbezugspunkt und RFOK anzugeben.

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachdeckmaterial:

Nicht zulässig sind reflektierende sowie grelle Farben der Eindeckmaterialien.

6. STELLPLÄTZE

Nachzuweisen sind:

mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit (WE), im Übrigen gemäß der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Landau a. d. Isar.

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

7. EINFRIEDUNGEN

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

Zur freien Landschaft sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder Stabgitterzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m 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, sind die Errichtung von durchgehendem Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig. Zudem ist ein Abstand von min. 20 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

8. Wasserwirtschaft

Abwasserplanung

Bei dem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

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

8.1. Regenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist 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.

8.2. Schmutzwasser

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

9. 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.

An den Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand ist das natürliche Gelände mittels Abböschungen beizubehalten. Zur freien Landschaft ist das geplante Gelände an das bestehende Geländeniveau anzugleichen.

Die Ausbildung von Stützmauern in jeglicher Form ist unzulässig.

10. GRÜNORDNUNG

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

10.1. Festsetzung zu Ausgleichsflächen:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen (insg. 5.694 m²) werden zu einem Teil mit 780 m² innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Die restliche Fläche wird außerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung gestellt.

- Gemarkung Landau, Fl. Nr. 888

10.2. private Ortsrandeingrünung:

Auf der Ostseite ist eine 5,0m breite und auf der Westseite eine 2,0m 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 Landschaftsbau e.V. – „Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu beachten.

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

10.3. Bepflanzung der Privatgrundstücke:

Pro 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum (Halbstamm) oder fünf Sträucher zu pflanzen.

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 cm

Pflanzliste Bäume	
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	
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

11. 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 Bodens 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 z.B. als 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. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind zwei Aufstellflächen mit einer Tiefe von 5,50 m vorzusehen.

8. Brandschutz

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

9. Nutzung regenerativer Energie

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

10. Kommunale Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit des Grundstücks ist gewährleistet.
Durch die verkehrliche Erschließung entsteht ein Ringschluss.

11. 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.

12. 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