

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 Das Planungsgebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) festgelegt.
2. **BAUWEISE**
 - 2.2 Die Bauweise ist in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.
Zu Nutzungsschablone 1: offene Bauweise / **au** Hausgruppen §22 Abs. 2 BauNVO
Zu Nutzungsschablone 2: abweichende Bauweise/Kettenhäuser §22 Abs. 4 BauNVO
Zu Nutzungsschablone 3: offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO
3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 3.1 Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse ist in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen. (Schnitte)
 - 3.2 Die maximale wandseitige Traufhöhe für Hauptgebäude ist in den zeichnerischen Festsetzungen angegeben. Maßgebend ist die falsseitige Wandhöhe.
 - 3.3 OKFFB des straßenbezogenen Geschosses maximal 0,20 m über dem Straßenniveau (siehe Systemschnitte).
 - 3.4 Die maximale wandseitige Traufhöhe für Garagen und Nebengebäude beträgt 2,75m. Der Bezugspunkt der Wandhöhen ist OKFFB maximal 0,20 m über dem Straßenniveau.
 - 3.5 Die Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen. Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50% überschritten werden.
4. **ÄUSSERE GESTALT DER BAULICHEN ANLAGEN:**
 - 4.1 **DACHFORM:**
Hauptgebäude: - Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°
Nebengebäude: - Zulässig sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu 7°
 - 4.2 **DACHDECKUNG:**
Zulässige Eindeckung Hauptgebäude: naturrote oder anthrazitfarbene Tegalt/Biber oder Blecheindeckung. (Zwang des Nachbauenden zur Übernahme)
Zulässige Eindeckung Nebengebäude bei Nutzungsschablone 1: Begrünte Flachdächer
Zulässige Eindeckung Nebengebäude bei Nutzungsschablone 2: Als begehbare Flachdächer mit Holz- oder Steinbelag
Dachgauben: unzulässig
Dachfenster: zulässig
Dachüberstände: bis auf Regenrinne nicht zulässig

- 4.3 **DACHGESTALTUNG:**
Die Dachflächen müssen durchgehend und ruhig gestaltet werden, deshalb sind jegliche Dachaufbauten nicht zulässig.
- 4.4 **AUSSENWANDGESTALTUNG:**
Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind in die Dachfläche zu integrieren. Die Aufständerung von Solaranlagen und Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig. Dachbereiche mit dieser Nutzung werden nur in rechteckiger Gesamtform zugelassen.
- 4.5 **MÜLLUNTERBRINGUNG:**
Bauliche Anlagen zur Müllunterbringung sind nur in den vorgesehenen Bereichen zulässig. Einhausung nur über natürliche Holzschalungen ohne Anstrichsysteme.
- 4.6 **FUNDAMENTIERUNGEN:**
Fundamentierungen an den Grenzbebauungen sind in Tiefe und Breite so umfangreich auszuführen, dass der Nachbauende keine Unterfangungsarbeiten an der Fundierung des Bestandes vornehmen muss, und mit der Baugrube nicht in das fertig angelegte Grundstück eingreift.
5. **STROMVERSORGUNG:**
Kabeltrassen dürfen grundsätzlich nicht bepflanzt werden.
6. **STELLPLATZBEDARF**
 - 6.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.
7. **ABSTANDSFLÄCHEN**
 - 7.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6. BayBO sind einzuhalten
8. **GRÜNONORDNUNG**
 - 8.1 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN**
Für die Bepflanzung von Gehölzen und Hecken wird die Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Landschaftsfremde Baumarten dürfen nicht gepflanzt werden.
 - 8.2 Je angefangene 300m² Grundstücksgröße ist mindestens ein Einzel oder Obstbaum der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang. Ein Baum muss im Vorgarten gepflanzt werden, der die optische Grünwirkung des Straßenzugs verstärkt.

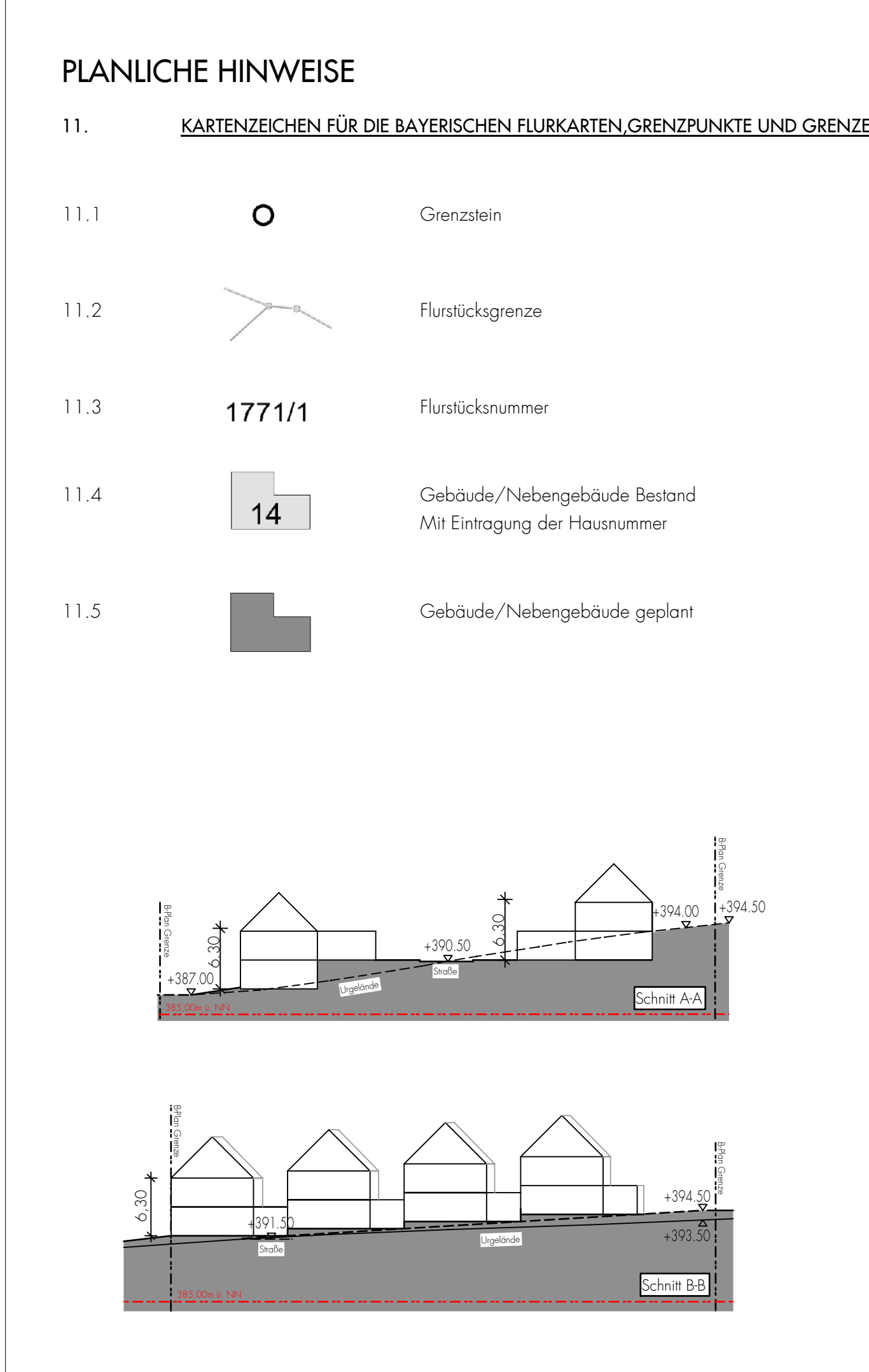
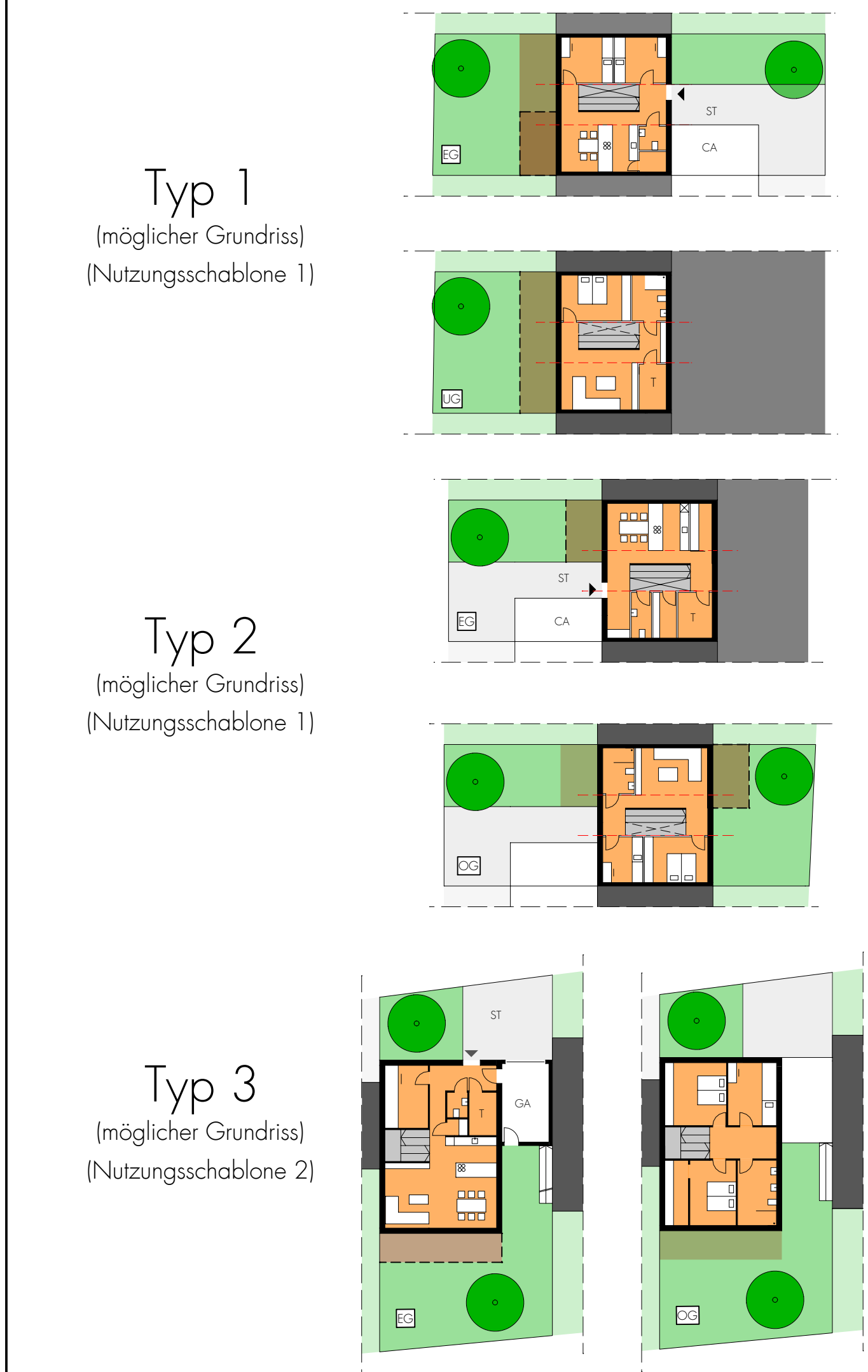
9. **EINFRIEDUNGEN:**
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Sockel über dem Gelände sind nicht zulässig. Einfriedung nur in der dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.
 10. **AUFSCHÜTTUNGEN/ABGRABUNGEN:**
Nutzungsschablone 1: Bodenveränderungen zum Urgelände nach Systemschnitt
Nutzungsschablone 2: Bodenveränderungen zum Urgelände sind bis 1,0m zugelassen. (Systemschnitt)
 11. **BELÄGE:**
Stellplätze oder andere befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 3cm breiten Rosenfugen).
 12. **ENTWÄSSERUNG:**
Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.
 13. **BODENDENKMÄLER:**
Bei Erdarbeiten zutage tretende Keramik, Metall- oder Knochenfunde sind gemäß Denkmalschutzgesetz dem Landratsamt zu melden.
- 1. HINWEISE ZUR PLANUNG:**
- 1.1. Bestandssituation und Erläuterung der Planung
Der Bebauungsplan „Katzenberg“ entwickelt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan von Landau, in dem das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücknummern 856 - 858 Gemarkung Landau. Die Fläche des Bebauungsplanbereichs beträgt insgesamt 4942,02 m² (Ermittlung über CAD-Programm).
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. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Decksaat zu versehen.
- 2. BAULEITPLANVERFAHREN:**
- Da es sich bei dem Bebauungsplan um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt, wird die Änderung nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Somit ist kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (NUTZUNGSSCHABLONE)** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 1. Nummer der Nutzungsschablone
 2. maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 3. maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter
 4. Bauweise nach §22 BauNVO
2. **BAULINIEN; BAUGRENZEN** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 2.1 Baugrenze
 - Baulinie
 - 2.2 vorgegebene Firstrichtungen
3. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 3.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 3.3 öffentliche Straßenverkehrsflächen
4. **GRÜNFLÄCHEN** (§5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 private Grünflächen
 - 4.2 Bäume 2. Ordnung
 - 4.3 Einfriedung in Form von Zäunen oder Hecken
5. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
 - 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Baugebiet
 - 5.3 Flächen für Garagen
 - 5.4 Flächen für Stellplätze (dürfen nicht überdacht werden)
 - 5.5 Flächen für Carports
 - 5.6 Müllhäuschen (Einhausung mit Lärchenholzlamellen)

VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 13 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 4. Die Stadt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Stadt Landau (Siegel)
- Bürgermeister Dr. Steininger
5. Ausgefertigt
- Stadt Landau (Siegel)
- Bürgermeister Dr. Steininger
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Stadt Landau (Siegel)
- Bürgermeister Dr. Steininger



STADT LANDAU

BEBAUUNGSPLAN Katzenberg

VORHABENSTRÄGER: STADT LANDAU OBERER STADTPLATZ 1, 94405 LANDAU

M 1:500

Planunterlagen:

Bearbeitungsvermerke: Bekanntmachung Satzungsbeschluss / Inkrafttreten am

1. Bürgermeister Dr. Steininger

Architekt Joachim Wagner

Landau, d. Isar, den 02.07.2018

WAGNER ARCHITEKTEN

NIEDERLASSUNG LANDAU JANUSSTRASSE 18 94405 LANDAU / ISAR T 09951 6905 0 F 09951 6905 25 info@wagnerarchitekten.net www.wagnerarchitekten.net

H/B = 600 / 950 (0,57m²)

Allplan 2013