

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

MAGNOLIENRING

MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ALTDORF
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

Präambel:

Der Markt Altdorf

erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272), sowie Art. 81 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Magnolienring" als Satzung.



1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon 0871 61091 Fax 0871 630664 info@KomPlan-Landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauamt DES ÖFFENTLICHEN
Planungsträger	Markt Altdorf Dekan-Wagner-Straße 13 84032 Altdorf
Maßstab	Lageplan M 1 : 1.000
Stand	01.07.2008



Bearbeitung	29.01.08	Mm
Geändert Anlass:		
§ 4 Abs. 2 BauGB	22.04.08	Mm
§ 4 Abs. 2 BauGB	01.07.08	Mm
Projekt Nr.		
07-0318_BB		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA-Parzellen 1-19	GRZ: max. 0,35	GFZ: max. 0,50

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Garagen/Garports/Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bautyp B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m

Nebengebäude Parzellen 1-5: max. 2,00 m

Wohngebäude: Bautyp A max. 4,50 m

Bautyp B max. 6,00 m

Definition:

Die Wandhöhe der Gebäude ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen der Parzellen 1 - 19 sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt=Zufahrtbereich). Eine Höhendifferenz bis max. 0,30 m über diese Kote ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Zeltdächer bei Wohngebäuden sind nur in Verbindung mit quadratischen Grundrissen zulässig.

5 MINDESTGROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	450

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6 ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Wohngebäude
Doppelhaushälfte	1 WE je Wohngebäude

7 FUHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

8 SCHALLSCHUTZ

Für die Parzellen 1-5 werden hinsichtlich der Straßenverkehrsbelastung der Bernsteinstraße folgende Auflagen festgesetzt:

8.1 Aktiver Schallschutz

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist entlang der ersten Baureihe an der Bernsteinstraße auf den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen (südliche Grundstücksbegrenzung), eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,30 m bezogen auf das Gehwegniveau an der Bernsteinstraße zu errichten. Die Wand ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht und witterungsbeständig mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R'_w \geq 25$ dB auszuführen.

8.2 Passiver Schallschutz

Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den Obergeschossen der Parzellen 1-5, die nicht über Außenwandöffnungen in den Gebäudenordfassaden belüftet werden können, sind mit lärmgedämmten Zwangsbelüftungsanlagen auszustatten, deren Betrieb in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel L_{AFeq} von 20 dB(A) nicht überschreiten (Flüsterlüfter) und eine ausreichende Luftwechselzahl ermöglichen.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

9.1 Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Pultdach(PD)/Flachdach (FD)
Dachneigung: bei PD: max. 12°
bei Nebengebäuden Parzelle 1-5: max. 7°
Dachdeckung: Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl
sowie Ausführung als Gründach zulässig.
Dachüberstand: bei PD: Ortgang und Traufe max. 0,50 m
bei FD: unzulässig
bei Grenzbebauung zur Grundstücksgrenze: unzulässig

9.1.2 Wohngebäude

Bautyp A

Dachform: Satteldach(SD)
Dachneigung: 35° - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,00 m
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben
Aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge / WH: max. 6,00 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bautyp B

Dachform:	Satteldach(SD)/Zeltdach(ZD)
Dachneigung:	15° - 25°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,00 m
Dachaufbauten:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig

9.2 Grenzbebauung

An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude (Garagen/Carports/Nebengebäude, Wohngebäude) sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

9.3 Private Verkehrsflächen

Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

9.4 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Altdorf.

9.5 Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden wird für die Abstandsflächen gemäß Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Ergänzend wird gemäß Art. 6 Abs.7 BayBO bestimmt, dass die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, jedoch mindestens 3,00 m zu betragen hat.

9.6 Einfriedungen

Art und Ausführung:	- straßenseitige Begrenzung Holzlattenzaun, Metallzaun - seitliche und rückwärtige Begrenzung Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun, Metallzaun
Zaunhöhe:	- straßenseitige Begrenzung max. 1,00 m ab fertigem Gelände - seitliche und rückwärtige Begrenzung max. 2,00 m ab fertigem Gelände
Sockel:	unzulässig

9.7 Gestaltung des Geländes

Aufschüttungen sind maximal bis 1,00 m, jedoch nur bis zur OK-Erschließungsstraße zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Hinweis

Im Bauentwurf sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRUNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

10 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden, standortgerecht zu pflegen und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen zu versehen.

11 STELLPLATZE UND ZUFahrTEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

12 PFLANZMASSNAHMEN

12.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß Artenliste 15.1 und den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 15.2 und 15.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 15.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

12.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen

Die Begrünung des geplanten Grünweges und des Straßenraumes erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen 1. Ordnung wie Stiel-Eiche, Sand-Birke, Spitz-Ahorn etc. in der festgesetzten Mindestqualität.

Zur Begrünung der öffentlichen Grünflächen im Bereich des Kinderspielplatzes sind Gehölzgruppen entsprechend den Artenlisten 15.2 und 15.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden, die Lage der Pflanzungen ist variabel. Auf die Verwendung ungiftiger Pflanzenarten ist zu achten.

13 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 14 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.

15 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.

- 15.1 Gehölze 1. und 2. Ordnung im Straßenraum
Qualität: H, 3 xv., 12-14 bzw. 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wild-Birne
Robinia pseudoacacia	Robinie

und vergleichende Arten.

- 15.2 Gehölze 1. und 2. Ordnung
Qualität: H, 3 xv., 12-14 bzw. 14-16 (Straßenraumpfofil, falls erforderlich)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

sowie Obst- und Nussbäume und vergleichende Arten.

- 15.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Conus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europeaus*	Paffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris*	Flieder
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

und vergleichende Arten.

In Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet.

TEXTLICHE HINWEISE

- 16 **BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.
- 17 **DENKMÄLSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.
- 18 **NACHBARSCHAFTSRECHT/ GRENZABSTÄNDE**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- 19 **GRUNDWASSER**
Aufgrund der zum Teil hohen Grundwasserstände im gesamten Baugebiet, ist es zur baulichen Sicherung der Gebäude erforderlich, Gründungen und Kellerumfassungen als dichte, rissbreitebeschränkte und auftriebssichere Sperrbetonwannen auszubilden (weiße Wanne aus WU-Beton).



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

- I max. 1 Vollgeschoss zulässig - Garagen/Carports/Nebengebäude
- II max. 2 Vollgeschosse zulässig - Wohngebäude

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

Baulinie: Bauliche Anlagen sind auf der festgesetzten Baulinie zu errichten.

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigte Wohnstraße

P Öffentliche Parkflächen



Öffentlicher Gehweg / Geh- und Radweg



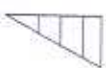
Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen - nicht eingezäunt,
zur Erschließung der Bauparzellen



Einfahrt Garagen/Carports/Stellplätze



Sichtdreiecke: Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht
ab 0,80 m über der Fahrbahn durch nichts beeinträchtigt werden.

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche - geplant,
Straßenbegleitgrün



Öffentliche Grünfläche - geplant,
Ausbildung als Wiesenfläche mit Kinderspielplatz






Grünweg - öffentlich gewidmet

Gehweg (Kies/Schotter etc.)

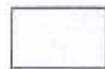
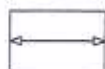
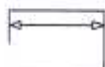


Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)







- | | | |
|--|---|-----------------|
|  | Bäume 1. und 2. Ordnung (Straßenraumprofil) - geplant, innerhalb öffentlicher/privater Flächen | Die als Abs Bau |
|  | Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzungen) - geplant, zur Einbindung bzw. Abschirmung des Baugebietes | |
|  | vorhandener Gehölzbestand, zu erhalten | |

1

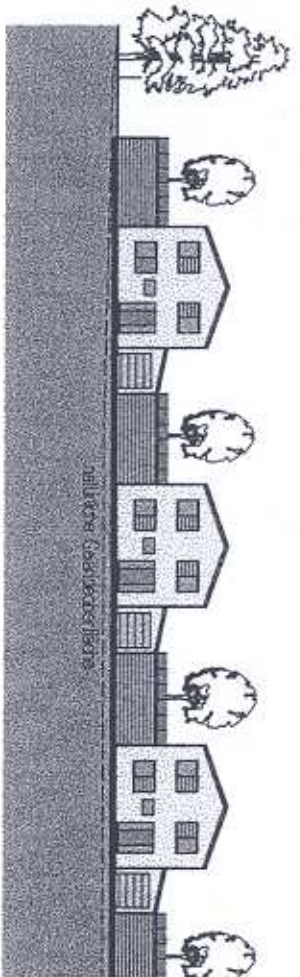
Sonstige Planzeichen

- | | | |
|--|---|---|
|  | nicht überbaubare Grundstücksflächen | 2 |
|  | Firstrichtung - Wohngebäude, geplant | |
|  | Firstrichtung - Garagen/Carports, geplant (Pulldach mit Hochpunkt) | |
|  | Grundstücksgrenze, geplant | |
|  | Lärmschutzwand auf öffentlicher Fläche
Die festgesetzte Lärmschutzwand ist entlang der Grundstücksbegrenzung an der Bernsteinstraße durch Versätze zu gliedern. Die Ausführung in ihrer Gesamtlänge (Parzelle 1 bis 5) hat einheitlich in verputztem Mauerwerk in einer Höhe von 2,30 m, gemessen ab OK Gehweg, zu erfolgen. | 3 |
| GA/CP | Garagen/Carports | |
| NG | Nebengebäude
Auf den Parzellen 1-5 können Nebengebäude ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Ausführung hat mit einer Wandhöhe von 2,00 m, die Dachausbildung als Pulldach mit einer maximalen Neigung von 7° zu erfolgen. | |
| 420 qm | Parzellengröße - Beispiel | 4 |
| 2 | Parzellennummer - Beispiel | |

PLANLICHE HINWEISE

- | | | |
|--|---|---|
| 1499 | Flurnummer | 4 |
|  | Flurstücksgrenze | |
|  | Baubestand | 5 |
| x 394.42 | Höhenkote - Ursprungsgelände | |
|  | Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches | |
|  | Böschung | |
|  | Kindergarten | |
|  | Evangelisches Gemeindezentrum | |

PLANLICHE HINWEISE SCHEMASCHNITTE/ANSICHTEN M 1 : 500

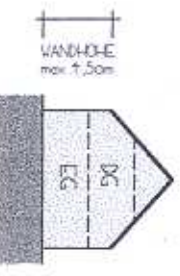


SCHEMASCHNITTE ZULÄSSIGE BAUTYPEN

ALTERNATIVE BEHALTUNG FREI WÄHLBAR

BAUTYP A
ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS

AUSSTUFUNG MIT 30°
DACHNEIGUNG 35-45°



BAUTYP B
ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS

AUSSTUFUNG MIT 30°/20°
DACHNEIGUNG 5-25°



