

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

„SCHWARZLEITEN“

Gemeinde Altdorf
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Präambel:

Die Gemeinde Altdorf erläßt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVBl. S. 86) sowie Art. 91 Abs. 3 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S.270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S.389), diesen Bebauungsplan als Satzung. Rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist der Ausgleichsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Schwarzleiten“ in der Fassung v. 21.März 2001.

Planungsträger	Gemeinde Altdorf Dekan-Wagner-Straße 13 84032 Altdorf
Planungsstand	31.07.01
Maßstab	Bebauungsplan M 1:1000 Übersichtsplan M 1:5000
Entwurfsverfasser	Architekturbüro Dipl.-Ing. W. Gmal Eichendorffstr. 9 84032 Altdorf Tel. 0871/275317 Fax. 0871/275318

Grünordnungsplanung

Artemis
Büro für Freiraumplanung
Partnerschaft Barbara Höllner Landschaftsarchitektin
und Uschi Engels-Pöllinger Ingenieurin

Barbara Höllner
Landschaftsarchitektin
Grünlandstraße 7g
84028 Landshut
Tel. 0871/273752
Fax 0871/273792

Uschi Engels-Pöllinger
Dipl.-Ing.Landespflege
Eichendorffstraße 6a
84036 Landshut
Tel. 0871/2764680
Fax 0871/2764681

Textliche Festsetzungen

1. **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2. **Gestaltung des Geländes**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 50 cm, abweichend vom vorhandenen Gelände zulässig. Abweichungen sind innerhalb der mit Planzeichen Ziff. 15.4 gekennzeichneten Fläche des Lärmschutzwalles zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist das vorhandene Gelände beizubehalten. Stützmauern sind unzulässig.

3. **Örtliche Bauvorschriften:**

3.1 **Zur planlichen Festsetzung 2.1:**

Dachform : Satteldach
Dachneigung: 15° - 20°
Dachüberstand: an der Traufe: max. 1,00 m
am Ortgang: max. 1,00 m
bei Balkonen: max. 1,50 m

Dachgauben: unzulässig
Dachdeckung: rote Flachdachpfannen
Wandhöhe: Mindestwandhöhe 5,90 m
Max. Wandhöhe: 6,20 m

Definition Wandhöhe für Parzelle Nr. 1-15:

Die Wandhöhe ist zu messen an der Traufseite der mit Planzeichen Ziffer 16.3 gekennzeichneten lärmbelasteten Gebäudeseite ab OK der mittleren Geländelinie an der Aussenwand bis zum Schnittpunkt mit der OK Dachhaut. Die Wandhöhenoberkanten sind an den gegenüberliegenden Traufseiten zu übernehmen.

Definition der mittleren Geländelinie:

Die mittlere Geländelinie ergibt sich aus dem Mittel der 4 Höhenpunkte an den äußeren Gebäudeecken des Haupthauses bzw. Doppelhaushälfte, an denen das vorhandene Gelände ansteht.

Die Höhenlage der OKF EG ist unter Punkt 3.3 (Höhenlage baulicher Anlagen) der textlichen Festsetzungen geregelt.

Definition Wandhöhe für Parzelle Nr. 16-29:

Die Wandhöhe ist zu messen an der Aussenwand der straßenseitigen Traufseite ab OK Erschließungsstraße im Einfahrtbereich bis zum Schnittpunkt mit der OK Dachhaut.

Bei hängigem Gelände ist die höher liegende Wandhöhenoberkante für beide Traufseiten maßgebend.

3.1.1 **Nebengebäude, Garagen Parzelle Nr. 1-13:**

Dachform: Pultdach mit Schildwandausbildung
Schildwandüberstand über OK Dachhaut zwischen 10 cm und 30 cm,

Dachneigung: 8° bis 12°
Dachüberstand: an der Traufe max. 0,80 m
am Ortgang max. 0,40 m

Dachdeckung: rote Pflachdachpfannen, Blechdeckung, Gründach
Wandhöhe: Mindestwandhöhe: 4,50 m,
Max. Wandhöhe: 5,00 m,
gemessen an der Firstseite des Pultdaches,

Definition Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist zu messen an der lärmbelasteten

3.1.1 Nebengebäude, Garagen Parzelle Nr. 1-13:

Dachform:	Pultdach mit Schildwandausbildung Schildwandüberstand über OK Dachhaut zwischen 10 cm und 30 cm,
Dachneigung:	8° bis 12°
Dachüberstand:	an der Traufe max. 0,80 m am Ortgang max. 0,40 m
Dachdeckung:	rote Pfachdachpfannen, Blechdeckung, Gründach
Wandhöhe:	Mindestwandhöhe: 4,50 m, Max. Wandhöhe: 5,00 m, gemessen an der Firstseite des Pultdaches, <u>Definition Wandhöhe:</u> Die Wandhöhe ist zu messen an der lärmbelasteten Gebäudeseite ab OK der mittleren Geländelinie bis zur OK Schildwand. <u>Definition der mittleren Geländelinie:</u> Die mittlere Geländelinie ergibt sich aus dem Mittel der beiden Höhenpunkte an den äußeren Ecke des aneinander gebauten Nebengebäudes, an denen das natürliche Gelände ansteht. Zu messen ist an der lärmbelasteten Gebäudeseite. (Kennzeichnung durch Ziffer 16.3 der planl. Festsetzungen).

3.1.2 Nebengebäude, Garagen Parzelle Nr. 14-29:

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	15° - 20°
Dachüberstand:	an der Traufe: max. 0,80 m am Ortgang: max. 0,60 m
Dachdeckung:	rote Pfannen
Wandhöhe:	max. 3,00 m, gemessen an den Aussenwänden der Traufseiten von OK Erschließungsstraße im Einfahrtbereich bis zum Schnittpunkt mit der OK Dachhaut.

3.2 Gestaltung der Dachflächen

Die Dachflächen von Doppelhäusern und Grenzgaragen sind in der Wandhöhe, Dachneigung, Dachform, und in der Dachdeckung einheitlich auszubilden. Der Nachbauende hat sich dem Erstbauenden anzupassen. Das Eingangsdatum des Bauantrags bei der Gemeinde ist dabei maßgebend.
Ausnahme: Die Dachflächen der Doppelhaushälften der Parzellen 10-15 sind in der Dachneigung, Dachform und Dachdeckung einheitlich auszubilden. Die Dachflächen der Doppelhaushälften können gegeneinander versetzt sein.

3.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Bei Gebäuden der Parzellen Nr. 1-15 sind die Oberkanten der Fertigfußböden des EG max. 50 cm über die mittlere Geländelinie zu legen.
Bei den Gebäuden der Parzellen Nr. 16-29 sind die Oberkanten der Fertigfußböden des EG max. 30 cm über OK Straße im Einfahrtbereich zu legen.

3.4 Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0 m frei gehalten werden. Eine Einfriedung dieses Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen

3.5 Einfriedungen

Zulässig sind:

Zum öffentlichen Straßenraum hin:

Senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,00 m,

Zwischen Privatgärten und zur freien Flur hin:

Senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel, Maschendrahtzäune, sowie Hecken in Form von einheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m.

4.0 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf max. 2 WE pro Einzelhaus und 1 WE pro Doppelhaushälfte beschränkt.

5.0 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze je Parzelle richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alldorf

6.0 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind durch die BayBO geregelt, unabhängig von den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegten Baugrenzen.

7.0 Immissionsschutz

1. Lärmschutzwall:

Vor Beginn der ersten Wohnnutzung ist der geplante Lärmschutzwall nach Lage und 5,0 m Höhe vollständig zu realisieren.

2. Parzelle Nr. 1-13:

In den Wohnbaukörpern der **Parzellen Nr. 1-13** sind sämtliche Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Schlaf-, Kinder-, Wohn- und Arbeitszimmer) ausnahmslos so anzuordnen, daß deren Belüftung durch Fenster-, bzw. Türöffnungen in den vom Lärmschutzwall abgewandten Gebäudelängsfassaden vorgenommen werden kann. Die Garagen sind lückenlos an die Wohngebäude anzuschließen.

3. Parzelle Nr. 14:

Die mit Planzeichen 16.3 gekennzeichneten, nach Norden und Westen gerichteten Aussenbauteile des Wohnbaukörpers auf Parzelle **Nr. 14** dürfen keine Öffnungen aufweisen, die notwendig sind, um Räume zu belüften, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Schlaf-, Wohn-, Kinder-, Arbeitszimmer).

4. Parzelle Nr. 15, 17, 18, 21, 22, 25, 26-29:

In den Obergeschossen der Wohnbaukörper **Parzellen Nr. 15, 17+18, 21+22, 25, 26-29** sind sämtliche Räume, die nachts dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), so anzuordnen, daß deren Belüftung durch Fenster-, bzw. Türöffnungen in den nicht mit Planzeichen 16.3 gekennzeichneten Gebäudefassaden vorgenommen werden kann.

Ausnahmen sind nur dann möglich, wenn an den Umfassungsbauteilen - beispielsweise durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit lärmgedämmter Belüftungsführung - den Bestimmungen der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) Genüge getan wird.

9.0 Grünordnerische Festsetzungen

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

9.1 Öffentliche Bereiche

9.1.1 Straßenraumgestaltung

Die Grünflächen im Straßenraum sind mit Wiesenmischungen anzusäen. Die Baumarten sind durch Planzeichen festgesetzt.

Die Straßenraumquerschnitte werden durch die Schnitte und Planzeichen festgesetzt. Die öffentlichen Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen. Zufahrten zu privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag (sickerfähiges Pflaster) zu belegen.

9.1.2 Straßenraumgestaltung im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zusätzlich zu Punkt 9.1.1 werden durch die Schnitte A-A und C-C, sowie durch Planzeichen die Straßenraumquerschnitte festgesetzt. Die Baumstandorte sind als Schotterrasen auszubilden. Die Zufahrten zu den privaten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen (z.B. sickerfähiges Pflaster). Der 1,50 m breite Ausweichstreifen ist in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen. Der Straßenraumquerschnitt ist höhengleich zu gestalten.

9.1.3 Begrünung des Lärmschutzwalls

Für die Bepflanzung des Walls mit heimischen Gehölzen und der Ansaat von Wiesenflächen gibt die Pflanzliste im Anhang Anhaltspunkte. Die Gehölzpflanzung ist mit 10% Baumanteil zu erstellen.

9.1.4 Wege

Die öffentlichen Fuß- und Radwege entlang der Pfeffenhausener Straße, und der Fußweg entlang der Haupterschließung sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. sickerfähiges Pflaster) herzustellen. Eigenständige Rad- und Fußwege und der Pflegeweg entlang des Walls sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. wassergebundene Decke) zu erstellen.

9.1.5 Stellplätze

Öffentlich zugängliche Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Pflaster mit offener Fuge, sickerfähiges Pflaster).

9.1.6 Sichtdreiecke

Bäume sind nach gültiger Vorschrift aufzuastern. Sträucher und Bodendecker dürfen eine Wuchshöhe von 80 cm nicht überschreiten.

9.2 Bereiche privat

9.2.1 Begrünung mit Bäumen als Pflanzgebot

(Parzellen: 11, 13, 16, 17, 18 und 25, 27, 29)

Zur Aufwertung des Straßenraums und zur Durchgrünung mit Bäumen sind in Ergänzung zu den Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund Bäume der Wuchsklasse II auf den privaten Grundstücken zu pflanzen und zu erhalten.

Es sind die Baumarten gem. Planzeichen zu verwenden. Die festgesetzte Anzahl und die räumliche Anordnung lt. Planzeichen ist einzuhalten. Geringfügige Ausnahmen sind nur ausnahmsweise möglich.

9.2.2 Gehölzpflanzung zur Eingrünung als Pflanzgebot

Zur Eingrünung wird die Verwendung heimischer Laubgehölze festgesetzt. Die

- 9.1.5 Stellplätze
Öffentlich zugängliche Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Pflaster mit offener Fuge, sickerfähiges Pflaster).
- 9.1.6 Sichtdreiecke
Bäume sind nach gültiger Vorschrift aufzuastern. Sträucher und Bodendecker dürfen eine Wuchshöhe von 80 cm nicht überschreiten.

9.2 Bereiche privat

- 9.2.1 Begrünung mit Bäumen als Pflanzgebot
(Parzellen: 11, 13, 16, 17, 18 und 25, 27, 29)
Zur Aufwertung des Straßenraums und zur Durchgrünung mit Bäumen sind in Ergänzung zu den Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund Bäume der Wuchsklasse II auf den privaten Grundstücken zu pflanzen und zu erhalten.
Es sind die Baumarten gem. Planzeichen zu verwenden. Die festgesetzte Anzahl und die räumliche Anordnung lt. Planzeichen ist einzuhalten. Geringfügige Ausnahmen sind nur ausnahmsweise möglich.
- 9.2.2 Gehölzpflanzung zur Eingrünung als Pflanzgebot
Zur Eingrünung wird die Verwendung heimischer Laubgehölze festgesetzt. Die Pflanzenliste in den textlichen Hinweisen gibt Anhaltspunkte für Artenzusammensetzung.
- 9.2.3 Baumpflanzung innerhalb der Grundstücke
Je 300 m² Grundstücksfläche ist, einschließlich den im Plan bezeichneten Gehölzen, ein Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzenliste im Anhang zur Begründung gibt Anhaltspunkte für die Artenzusammensetzung, wobei Obstbäume als Hochstamm zu bevorzugen sind.
- 9.2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten
Private Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Wegedecke). Diese Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

Textliche Hinweise

- 1.0 **Textliche Hinweise zum Bebauungsplan**
- 1.1 **Sonnenkollektoren**
Durch die günstige Ausrichtung der meisten Gebäude nach Süden ist das Anbringen von Sonnenkollektoren zu empfehlen.
- 1.2 **Bodendenkmäler**
Archäologische Rettungsgrabungen wurden auf dem Gelände durchgeführt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Funde zutage kommen, die auf Bodendenkmäler schließen lassen, wie z.B. Knochen, Keramik und Metallteile, so sind dies umgehend dem Amt für Denkmalpflege, Aussenstelle Landshut, zu melden.

Textliche Hinweise

SC

1.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Altdorf wird verwiesen.
Garagenzufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
Oberflächenwasser sollte, wenn möglich auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Es können z.B. Rigolen, Mulden und Gräben angelegt werden.
Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser (Regenwassernutzanlage) genutzt werden.

1.4 Schichtwasservorkommen

Das Wasserwirtschaftsamt teilt mit, dass auf Grund der Untergrundverhältnisse zeitweise und örtlich auftretende Schichtwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Es wird daher den Bauherren empfohlen, beim Bodenaushub einen Fachgutachter der Geologie oder Bodenmechanik einzuschalten.

ZALH
PRVA

1.5 Hinweise an die Bauwilligen

Die Anschlüsse an einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdkabeln verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bitten wir Sie, das Kundenzentrum Altdorf Tel. 0871/966-390 rechtzeitig zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Wir bitten die Bauwilligen deswegen, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht Ihnen unser Kundenzentrum Altdorf jederzeit zur Verfügung.

2.0 Textliche Hinweise zur Grünordnungsplanung

2.1 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist so zu verwenden, daß er wieder verwendet werden kann. Dazu ist es nötig, geordnete Deponien anzulegen.
Lagerung auf Mieten: Höhe max. 1,50 m, Basisbreite max. 3,0 m, Kronenbreite max. 1,0 m
Lagerung auf Fläche: Höhe max. 1,0 m
Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine Ansaat mit geeigneter Gründüngung vorzunehmen.

2.2 Baumstandorte

Baumscheiben oder sonstige Baumstandorte sind so auszubilden, daß für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche zur Verfügung steht. Der Wurzelraum ist 60 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Der Untergrund ist zu lockern. Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Gießring pro Baum zu versehen.

2.3 Kompostierung

Anfallende organische Abfälle sind möglichst dezentral in den Gärten zu kompostieren.

2.4 Pflanzenlisten

Die Pflanzenlisten werden als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.