

# BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

## „SÜDLICH DER BERNSTEINSTRASSE II“

**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), geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S. 796), geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (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), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S.389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) diesen Bebauungsplan als Satzung. Rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist der Ausgleichsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Südlich der Bernsteinstraße II“.

Planungsträger	Gemeinde Altdorf Dekan-Wagner-Straße 13 84032 Altdorf
Planungsstand	09.04.02
Maßstab	Übersichtsplan M 1:5000 Bebauungsplan M 1: 500
Entwurfsverfasser	Architekturbüro Dipl.-Ing. W. Gmal Eichendorffstr. 9 84032 Altdorf Tel. 0871/275317 Fax. 0871/275318

Grünordnungsplanung

**Artemis**  
Büro für Freiraumplanung

Barbara Höllner  
Landschaftsarchitektin  
Grünlandstraße 7g  
84028 Landshut

Uschi Engels-Pöllinger  
Dipl.-Ing.Landespflege  
Eichendorffstraße 6a  
84036 Landshut

# Planliche Festsetzungen

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)




Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Räume für freie Berufe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 13 BauNVO.






## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss
- 2.1.1 GFZ = 0,5 Geschossflächenzahl als zulässige Höchstgrenze
- 2.1.2 GRZ = 0,3 Grundflächenzahl als zulässige Höchstgrenze  
Auf Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- 3.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2  nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 3.3  Baugrenze

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


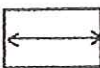


- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- 6.3  Verkehrsberuhigter Bereich
- 6.4  Öffentliche Parkfläche
- 6.5  private Zufahrtsfläche für Garage  
nicht eingezäunt, versickerungsfähige Oberfläche

# Planliche Festsetzungen


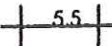

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

- 13.2  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 15. Sonstige Planzeichen

- 15.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 15.2 Ga Garagen
- 15.3  Firstrichtung Satteldach
- 15.4 o GOK 396,00 Oberkante aufgefülltes Gelände ü.N.N. (z.B. 396,00 m ü.N.N.)
- 15.5 • 396,00 Oberkante vorhandenes Gelände ü.N.N. (z.B. 396,00 m ü. N.N.)
- 15.6 FOK 396,50 Fertigfußbodenoberkante EG ü. N.N. (z.B. 396,50 m ü.N.N.)
- 15.7  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.8  Hochwassergefahr

## 16. Hinweise durch Planzeichen

- 16.1 - - - - - geplante Grundstücksgrenzen
- 16.2 —○— bestehende Grundstücksgrenzen
- 16.3 420,00 Angabe der Höhenlage ü. N.N. (z.B. 420,00 m ü.N.N.)
- 16.4  Böschung
- 16.5  Maßkette
- 16.6  Nummer der Grundstücksparzelle (z.B. Parzelle Nr. 8)
- 16.7 1615/2 Flurnummer, (z.B. Flurnummer 1615/2)

# Textliche Festsetzungen

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südlich der Bernsteinstraße II“

1. **Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 1.1 offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
  
2. **Gestaltung des Geländes**
  - 2.1 Das Gelände ist auf die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenkoten aufzufüllen.
  - 2.2 Das aufgefüllte Gelände gem. Ziffer 2.1 gilt als festgelegte Geländeoberfläche.
  - 2.3 Für die einzelnen Bauparzellen sind jeweils Geländeoberkanten (GOK, Ziffer 15.4 der Planlichen Festsetzungen) festgelegt. Diese sind maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen.
  - 2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem festgesetzten Gelände sind unzulässig.
  
3. **Örtliche Bauvorschriften:**
  - 3.1 **Wohngebäude**

Dachform:	Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachneigung:	35° - 45°
Dachüberstand:	an der Traufe: max. 0,80 m am Ortgang: max. 0,80 m bei Balkonen: max. 1,50 m
Dachgauben:	max. 2 Giebelgauben pro Hausseite zulässig Gaubenbreite: max. 1,50 m, Gaubenabstand: mind. 1,0 m
Zwerggiebel:	zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptkörper deutlich untergeordnet sind.
Dachdeckung:	Pfannen oder Biber in Rottönen
Wandhöhe:	max. 4,70 m, gemessen ab GOK bis zum Schnittpunkt mit der OK Dachhaut an der Aussenwand.
Höhenlage der Wohngebäude:	Die in den Bauparzellen eingetragenen FOK (Fertigfußbodenoberkante EG, Ziffer 15.6 der Planlichen Festsetzungen) dürfen max. um 30 cm überschritten werden. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig. Auf Ziffer 2 (Gestaltung des Geländes) wird verwiesen.
Kellergeschoss	unzulässig Ausnahme: Wird dennoch ein Kellergeschoss gewünscht, so ist dieses bis zur Erdgeschossfußbodenoberkante wasserdicht auszuführen. Die Kellerschächte und Kelleraußentreppen sind dementsprechend zu sichern. Ein Rettungsweg in das Obergeschoß ist sicherzustellen.

# Textliche Festsetzungen

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südlich der Bernsteinstraße II“

## 3.2 Nebengebäude, Garagen

Dachform:	Satteldach, Flachdach
Dachneigung:	Satteldach: 28° - 40°
Dachüberstand:	bei Satteldach: an der Traufe: max. 0,80 m am Orlgang: max. 0,60 m bei Flachdach: max. 20 cm konstruktiv
Dachdeckung:	bei Satteldach: Pfannen oder Biber bei Flachdach: Begrünung
Wandhöhe:	Traufe max. 3,00 m, gemessen an der Außenwand von OKF Erschließungsstraße im Einfahrtbereich bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut

## 3.3 Gestaltung des Doppelhauses

Die Doppelhäuser sind in der Wandhöhe, Dachneigung, Dachform, Dachdeckung, Dachfarbe und Firstrichtung einheitlich auszubilden. Der Nachbauende hat sich dem Erstbauenden anzupassen. Das Eingangsdatum des Bauantrags bei der Gemeinde ist dabei maßgebend.

## 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.

## 4.0 Einfriedungen

Zulässig sind:

zum öffentlichen Straßenraum hin:

Holzlattenzäune ohne Sockel, sowie Hecken in Form von einheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,00 m, zu messen ab OK Straße.

zwischen Privatgärten:

Maschendrahtzäune und Holzlattenzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen ab aufgefülltem Gelände, sowie Hecken in Form von einheimischen Sträuchern.

zur freien Flur hin:

Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen ab OK aufgefülltem Geländeniveau, sowie lebende Zäune in Form von frei wachsenden einheimischen Gehölzen gem. den Festsetzungen zur Grünordnung Ziffer Nr. 4.

## 5.0 Anzahl der Wohneinheiten

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

## 6.0 Grünordnerische Festsetzungen

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

### 6.1 Straßenräume

Garagenzufahrten im Straßenraum, Gehwege und Parkstreifen sind in wasserdurchlässiger Bauart auszubilden (z.B. Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster).

Die Baumstandorte sind zu begrünen.

- 6.2 **Regenwassersickerbecken**  
Das Becken ist mit standortgemäßen Gehölzen gem. der in der Begründung beigefügten Liste zu begrünen.
- 6.3 **Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke**  
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 gemäß in der Begründung enthaltenen Liste, bzw. ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- 6.4 **Ortsrand**  
Auf den Parzellen 5, 6, 7, 8 sind die Böschungen zu den Flurstücken Nr. 1614 (Ackerfläche) und Nr. 1592 (Weg entlang des Buchergrabens) nicht steiler als 1:3 auszubilden. Sie dürfen nicht befestigt werden. Die festgesetzten Höhenkoten an den Grundstücksgrenzen gelten als Höchstwerte, die unterschritten werden dürfen, wenn der Hochwasserschutz für die Gebäude dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Flächen sind in lockerer Pflanzweise mit standortgemäßen Gehölzen aus der in der Begründung beigefügten Liste zu bepflanzen.  
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auf der mit Planzeichen Ziffer 13.2 der Planlichen Festsetzungen gekennzeichneten Fläche (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht zulässig.

---

## **Textliche Hinweise zum Bebauungsplan**

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südlich der Bernsteinstraße II“

---

1. **Versickerung von Niederschlagswasser**  
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Altdorf wird verwiesen.  
Garagenzufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.  
Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen und Straßen wird einer zentralen Regenwasserversickerungsanlage zugeführt.  
Im Übrigen kann unverschmutztes Niederschlagswasser als Garten- und Brauchwasser genutzt werden.
2. **Grundwasser**  
Im Planbereich wurden 2 Schürfgruben ausgehoben. Nach einer Torf- und Mergelschicht kam in einer Tiefe zwischen 2,30 m und 2,90 m ab dem Urgelände Kies und Grundwasser zu Tage. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt die Keller als wasserdichte und auftriebsichere Wannen auszubilden.
3. **Bodendenkmäler**  
Bei Erdarbeiten zutage kommende Funde, die auf Bodendenkmäler schließen lassen, sind umgehend dem Amt für Denkmalpflege, Aussenstelle Landshut zu melden.
4. **Immissionen landwirtschaftlicher Grundstücke**  
Die Bauherren haben zu dulden, daß von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Lärm, Staub und Geruch auftreten.

# Textliche Hinweise zum Grünordnungsplan

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südlich der Bernsteinstraße II“

## 1. Ortsrand

Böschungsgestaltung und Bepflanzung sollen die landschaftliche Abrundung des Ortsrandes bilden. Die Böschungen auf den Parzellen 5, 6, 7, 8 sollten daher nicht mit gleichmäßigem Gefälle ausgebildet sein.

Die Gehölzpflanzung soll artenreich sein, mit geringem Anteil von Bäumen der Wuchsklasse 1 und 2. Durch lockere Pflanzweise bleiben Durchblicke zur Landschaft offen.

Bei der Pflanzung von Bäumen der Wuchsklasse 1 und 2 sollten zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche 4 m Abstand eingehalten werden.

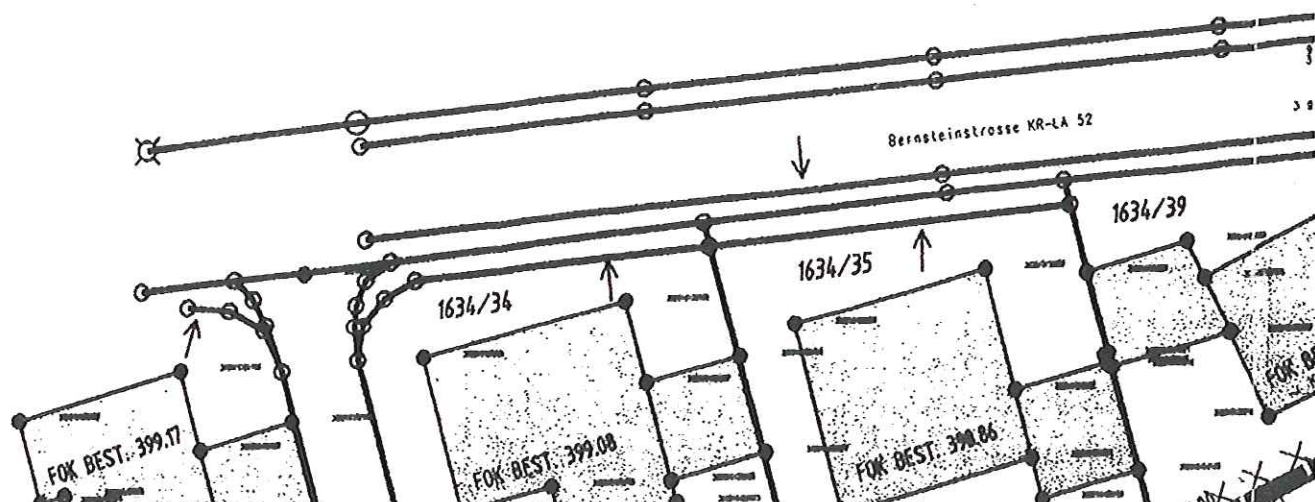
## 2. Schutz des Oberbodens

Der belebte Oberboden ist beim Aushub getrennt in Mieten zu lagern und beim Auffüllen wieder zu verwenden.

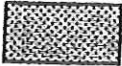
Lagerung auf Mieten: Höhe max. 1,50 m, Basisfläche 3,00 m

Lagerung auf Flächen: Höhe max. 1,00 m

Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine Ansaat mit einer geeigneten Gründüngung vorzunehmen.




9. **Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1  Straßenbegleitgrün

---


10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6, § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)


 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz,  
und der Regelung des Wasserabflusses  
Regenwassersickerbecken

---

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1  Bäume zu pflanzen

 Acer campestre - Feldahorn  
Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang

 Fraxinus excelsior - Esche  
Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang

 Sträucher zu pflanzen