

BEGRÜNDUNG

- ALLGEMEINES**
Der Markt Altdorf hat in der Bau- und Verkehrausschusssitzung vom beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hubertusstraße“ durch die Aufstellung des Deckblatts 1 zu ändern.
- VERANLASSUNG**
Der Markt Altdorf hat einen erhöhten Bedarf an Wohnungen. Hierzu soll auf den Fl.-Nrn. 684/10, 684/1 und 684/4 Gemarkung Pettrach der Bauraum neu zugeordnet werden. Auf dem bisher lediglich mit einer Garage zulässigen Grundstück im Norden, entsteht somit eine ca. 540 m² große Parzelle. Für die bereits bebaute Parzelle im Westen entfällt jedoch der zweite Bauraum im südlichen Bereich des Flurstückes, dieser Bereich soll als Hausgarten genutzt werden.
Um die Neuordnung umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt 1 erforderlich.
- DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN**
Um die Fl.-Nr. 684/1 im nördlichen Teilbereich durch die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu ermöglichen, sind folgende Änderungen erforderlich:
Die Änderungen umfassen die Plandarstellung, die Festsetzungen durch Planzeichen des Änderungsbereiches, im Besonderen Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege zur Entwicklung der Landschaft, Sonstige Planzeichen und die Hinweise durch Planzeichen.
Darüber hinaus umfassen die Änderungen die Festsetzungen durch Text, konkret die Ziffern 7 Örtliche Bauvorschriften, 9 Stellplätze und Zufahrten.
- HINWEISE ZUR PLANUNG**
Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplans wird dahingehend geändert, dass im betroffenen Änderungsbereich eine Absicherung des Bauraums ermöglicht werden soll. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Ebenso bleiben alle weiteren Planungsaspekte in der Begründung sowie im Umweltbericht unberührt.
Die vertikale Erschließung der Fl.-Nrn. 684/10, 684/1 und 684/4 ist durch die östlich angrenzende Hubertusstraße gesichert.
Alle anderen Erschließungsanlagen können ebenfalls sichergestellt werden. Gemäß der Entwässerungssatzung des Marktes Altdorf ist für die Abwasserbeseitigung des neuen Hauses ein neuer, separater Hausanschluss im Zuge der Umstrukturierung herzustellen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann dabei an die bestehende Ortskanalisation im Bereich der baulichen Anlagen im Norden, Pettrach-Jägerfeld an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über einen Regenwasserkanal im Bereich der Eigentumswege mit Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Hubertusstraße.
- VERFAHRENSHINWEISE**
Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan durch Deckblatt 1 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt, da weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Durchführung einer Umpflichtprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan durch Deckblatt 1 werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder vortestiert (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Allgemein kann im Verfahren nach § 13a BauGB von der allgemeinen Umpflichtpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- WASSERVERSORGUNG**
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an den Zweckverband Pettrach-Gruppe sichergestellt werden. Die Versorgung der Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden Bebauung.
Die Kosten für sämtliche Änderungs-, Sicherungs- oder Umlageungsmaßnahmen der bestehenden Wasserversorgungsanlagen im Zuge der dargestellten Maßnahmen sind vom Verursacher der Sicherungs- und Umlageungsarbeiten zu tragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist vorab vorzulegen.
Erschließungsmaßnahmen seitens des Marktes Altdorf sind mit dem Zweckverband Pettrach-Gruppe rechtzeitig abzustimmen. Für alle Parzellen gelten die einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes Pettrach-Gruppe.
Es wird darauf hingewiesen, dass für eine erstmalige Festsetzung bzw. Erhöhung der Geschossflächenzahl im Planungsbereich Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung entstehen, die nach Erlangung der Befugnis zur Bebauungsänderung verlangt werden. Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs (von 48 m³/h bis zu 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden und ca. 15 m Vordruck sowie darüber hinaus) ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes gesichert.
Es sind folgende Hinweise und Normen zu beachten: DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen", DIN 19630 "Richtlinien für den Bau von Wasserrohrleitungen", DVGW-Hinweis GW 125 "Bauplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen", DVGW-Hinweis GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten".
- TELEKOMMUNIKATION**
Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldernetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutschen Telekom, Vodafone GmbH und Kabel Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Marktgemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.
Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.
Hinsichtlich geplanter Bauplanungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe hier u. a. Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumaßnahmen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- GRÜNDORDERISCHES KONZEPT**
Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Bauraumes zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.
Durch die Umstrukturierung der Bauräume ergeben sich weiterhin ausreichend Hausgartenbereiche, welche durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert und eingegrünt werden. Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, sodass die geplante Umstrukturierung der Bebauung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.
Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:
— Eingrünung der Hausgartenbereiche durch Baum-/ Strauchpflanzung sowie mittels Einzelgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten.
— Eingrünung der Grundstücksgrenzen mittels Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten.
— Ausbildung der befestigten Flächen in überwiegend versickerungsfähigem Material.
In der Summe ist der Eingriff daher vertretbar.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- BEBAUUNGSPLAN**
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**
Zulässige Grund-/ Geschossflächenzahl

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 I V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 I V. m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,3	max. 0,5
- Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Gebäude max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Baupyt A – Erdgeschoss und Dachgeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Baupyt B – Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
- 2.2.2 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebenanlagen (GA/ CP/ NA), Anbauten max. 1 Vollgeschoss zulässig
- Höhe baulicher Anlagen**
Wandhöhe
Wohngebäude: Baupyt A: max. 5,00 m
Baupyt B: max. 6,50 m
Anbauten: max. 4,00 m
Garagen/ Carports/ Nebenanlagen: max. 3,00 m
Definition:
Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Frühhöhe
Wohngebäude Baupyt A, B: max. 10,00 m
Definition:
Die Frühhöhe der baulichen Anlagen ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:
Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
GAC/PCP: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
GAC/PCP: Entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist eine Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung möglich.
- FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**
Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planantrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeachse zu verlaufen. Zielziffer bei Wohngebäuden sind nur in Verbindung mit quadratischen Grundrissen zulässig.
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)**

Bauyp	Größe in qm
Einzelhaus	475
- ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)**

Bauyp	Wohnheiten (WE)
Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)**
7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
7.1.1 Wohngebäude
Bauyt A: Satteldach (SD);
Dachneigung: 35 - 45°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/ rotbraun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppepauben in Form von Einzelgauben
Anlagenänderungsbereite Dachgauben sowie Einbauten in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwerch-/Ständergeb.: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Wandhöhe: max. 7,50 m (Definition siehe Ziffer 2.3)
Bauyt B: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD);
Dachneigung: 15 - 25°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/ rotbraun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut, bei PD/ FD auch Ausführung in Blech/ Titan/Alu/ Edelstahl sowie Gründach zulässig.
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/Ständergeb.: unzulässig
7.1.2 Garagen/ Carports/ Nebenanlagen
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Bauyt B: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: Baupyt A: Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
bei PD max. 25°
Baupyt B: Bei SD/ WD/ ZD 15 - 25°
bei PD max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot/ rotbraun/ anthrazit/ grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut, bei PD/ FD auch Ausführung in Blech/ Titan/Alu/ Edelstahl sowie Gründach zulässig.
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/Ständergeb.: unzulässig
7.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Nutzfläche von 25,0 qm pro Grundstück zulässig.
7.4 Anzahl der Stellplätze
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Altdorf.
7.5 Abstandflächen
Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
7.6 Einfriednungen
Art und Ausführung: Holzraum/ Metallraum/ Maschendrahtraum/ lebende Zäune;
Höhe der Einfriedung: straßenständig max. 1,20 m ab fertigem Gelände;
sonstige max. 2,00 m ab fertigem Gelände
Sockel: unzulässig
7.7 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen
im gesamten Baugebiet sind Aufschüttungen bis max. 1,00 m und Abgrabungen bis max. 2,00 m zulässig.
Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Weitere Geländeunterstände sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen, auch am Baugrubenrand sind unzulässig. Als Bezugspunkt ist hier das natürliche Gelände maßgebend.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich des abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das natürliche Gelände.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- GRÜNDORDNUNGSPLAN**
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
Die nicht überbaubaren 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 Einfriednungen zulässig.
- STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN**
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraum- und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspreuen mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.a.)
- PFLANZMASSNAHMEN**
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum
Bei Gehözen 1. und 2. Ordnung, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1., 14.2., 14.3 und 14.4 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksamen festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbau 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 14.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
- PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN**
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteneforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planungsperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.
- SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE**
Bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand (Einzelbäume und flächige Bestände) ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils gültigen Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
- ARTENSCHUTZ**
Es sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen:
— Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Anfang Oktober bis Ende Februar).
— Fällung von Höhenbäumen mit ökologischer Baueingliederung.
— Untersuchung des bestehenden Wohnhauses auf Vorkommen von Fledermäusen vor Abbruch durch Fachgutachter (gfs. weitere Maßnahmen erforderlich).
— Pro gefällten Höhenbäumen werden 3 Fledermauskästen im Umgriff angebracht (CEF-Maßnahmen)
- Für Details vgl. Gutachten zum speziellen Artenschutz (Flora + Fauna, 2015) im Anhang der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Hubertusstraße. Nur bei Beachtung aller genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verstoßbestände einschlägig.**
- ARTENLISTEN**
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.
- Gehölze 1. Ordnung**
Qualität: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
— Acer platanoides Spitz-Ahorn
— Betula pendula Sand-Birke
— Quercus robur Stiel-Eiche
— robinia pseudoacacia Robinie
sowie Nussbäume und vergleichbare Arten.
- Gehölze 2. Ordnung**
Qualität: H, 3 x v., mDB, 12-14 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).
— Acer campestre Feld-Ahorn
— Carpinus betulus Haselnuss
— Platanus orientalis Platanenblättriger Weißdorn
— Malus sylvestris Wildapfel
— Prunus avium Vogel-Kirsche
— Pyrus communis Wildbirne
— Syrus calleryana Chinesische Wild-Birne
— Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
und vergleichbare Arten.
- Obstgehölze**
Hochstamm: H, 2 x v., 7 - 8
Apfel Birnen Zwetschen
Bitterfelder Sämling Alexander Lukas Hauszwetsche
Danziger Kant Doppelte Phillips
Fronms Goldenreife Frühe aus Treuxov
Jakob Lebel Gute Graue
Korbiniansapfel
Lohner Rambur
Maurerapfel
und vergleichbare Arten.
- Straucher**
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
— Cornus mas Kornelkirsche
— Cornus sanguinea Roter Hirtengelb
— Corylus avellana Haselnuss
— Eucryphia europaea Pfaffenbüchchen
— Ligustrum vulgare Liguster
— Lonicera slystium 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
und vergleichbare Arten.
- SCHALLSCHUTZ**
15 Für die Parzellen ist eine Ost-West-Ausrichtung der Firste vorgeschrieben. Die Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass Außenwandöffnungen, die notwendig sind, um Außenbalkone im Sinne der DIN 4109 zu belüften, ausschließlich in den südlichen Gebäudelaufhängen zu liegen kommen.
Die Umfassungsbauweise der Wohnkörper sind entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmgrenzen, auch am Baugrubenrand sind unzulässig. Als Bezugspunkt ist hier das natürliche Gelände maßgebend.
Hinweis:
Die Umfassungsbauweise der Wohnkörper sind entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmgrenzen, auch am Baugrubenrand sind unzulässig. Als Bezugspunkt ist hier das natürliche Gelände maßgebend.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das natürliche Gelände.

HINWEISE DURCH TEXT

- 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 anzubehalten und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlänge/verlauf 1,0 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tieferzulegenden, winterharten und stark wasserzerrühenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Wildstauden-Segge, Lupine) als Grünordnung anzulegen. Eine Befestigung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGOB 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,
— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.
- GRUNDWASSER/ GRUNDWASSERSCHUTZ**
Die baulichen Anlagen sind soweit diese im Grundwasserbereich errichtet werden fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BauVG sind zu beachten.
- DENKMALSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- LEUCHTMITTEL**
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (natriumbedampft oder LED) wird ange-raten.
- NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff. zu erfolgen. Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist vorzugsweise über Rückhalteeinrichtungen wie Teichanlagen vorzunehmen. Aufgrund der vorliegenden Unterverkehrsanlagen wird die Anlage von Zisternen zur Regenwasserentwertung empfohlen.
Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein Überlauf zur Kanalisation vorzusehen. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung des Marktes Altdorf maßgebend.
- REGENERATIVE ENERGIEENTWERTUNG**
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Ener-gien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung fin-gen. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschal-tung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dach-haut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.
- ENERGIEVERSORGUNG**
Die gültigen Unfallverhaltensvorschriften der Berufsgenossenschaften für elektrische Anla-gen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, her-ausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu be-achten.
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträu-chem, ist dem Energieeräger rechtzeitig zu melden.
Notwendige Schutzbeleuchtungsanlagen und Kabelvertieferschächte auf Privatgrund sind zu dulden.
- ABSTANDSZONEN ZU ERDKABELN**
Soweit Bauplanungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beidseits von Erdkabel freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieeräger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträu-chem im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- GERUCHSIMMISSIONEN**
Da der Geltungsbereich unmittelbar an intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, wird darauf hingewiesen, dass mit zeitlich bedingten Lärm- und Geruchsbefal-lungen durch die Bewirtschaftung dieser Flächen gerechnet werden muss.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Hubertusstraße“ durch Deckblatt Nr. 01 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umpflichtprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.
- Aufstellungsbeschluss**
Der Markt Altdorf hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Hubertusstraße“ durch Deckblatt Nr. 01 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt.
 - Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Deckblatts Nr. 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
 - Satzungsbeschluss**
Aufstellungsbeschluss
Der Markt Altdorf hat mit Beschluss vom das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Markt Altdorf, den
1. Bürgermeister
- Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgetriggert.
- Markt Altdorf, den
1. Bürgermeister
- Inkrafttreten
Das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hubertusstraße“ wird am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Markt Altdorf, den
1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
II max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss Richtung Süden für Wintergärten, Terrassen Überdachungen etc. ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
— Straßenbegrenzungslinie
— Private Verkehrsflächen – zur Erschließung der Bauparzelle
— Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
— Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche - Hausgartennutzung
— Einzelgehölz, geplant
— Einzelgehölz, bestehend
— Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung), bestehend

Sonstige Planzeichen
GAC/PCP Garagen/Carports
PW Privatweg
— Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4 der Festsetzungen durch Text)

Nutzungsabklone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF) Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

Vermaßung (Beispiel)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 684/1 Flurnummer (Beispiel)
— Flurstücksgrenze mit Grenzstein
540 m² Parzellengröße (Beispiel)
— Bauung – bestehend
— Gehölz – bestehend (außerhalb des Geltungsbereiches)
— Bauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)
— Bauung Garagen/ Carports – geplant (Vorschlag)

B E B A U U N G S P L A N

MIT GRÜNDORDNUNGSPLAN

HUBERTUSSTRASSE D 01

MARKT LANDKREIS ALTENDORF
REGIERUNGSBEZIRK LANDSHUT NIEDERBAYERN

Präambel:
Der Markt Altdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BauBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) dieses Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hubertusstraße“ vom als **Satzung**

- § 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.
- § 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.
- § 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871 974067-0 Fax 0871 974067-20 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landesfachplaner F. Bauer																
Planungsträger	Markt Altdorf Debetan-Wagner-Straße 13 84032 Altdorf																
Maßstab	Planadarstellung M 1:500																
Stand	29.07.2025																
		<table border="1"> <tr> <td>Bearbeitung</td> <td>Jul 2025</td> <td>SH</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 1 Abs. 1 BauGB</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 2 u. 4 Abs. 2 BauGB</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 4 Abs. 3 BauGB</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Bearbeitung	Jul 2025	SH	Gesamt			§ 1 Abs. 1 BauGB			§ 2 u. 4 Abs. 2 BauGB			§ 4 Abs. 3 BauGB		
Bearbeitung	Jul 2025	SH															
Gesamt																	
§ 1 Abs. 1 BauGB																	
§ 2 u. 4 Abs. 2 BauGB																	
§ 4 Abs. 3 BauGB																	
		<table border="1"> <tr> <td>Projekt Nr.</td> <td>25-1719_BBP_D</td> </tr> </table>	Projekt Nr.	25-1719_BBP_D													
Projekt Nr.	25-1719_BBP_D																