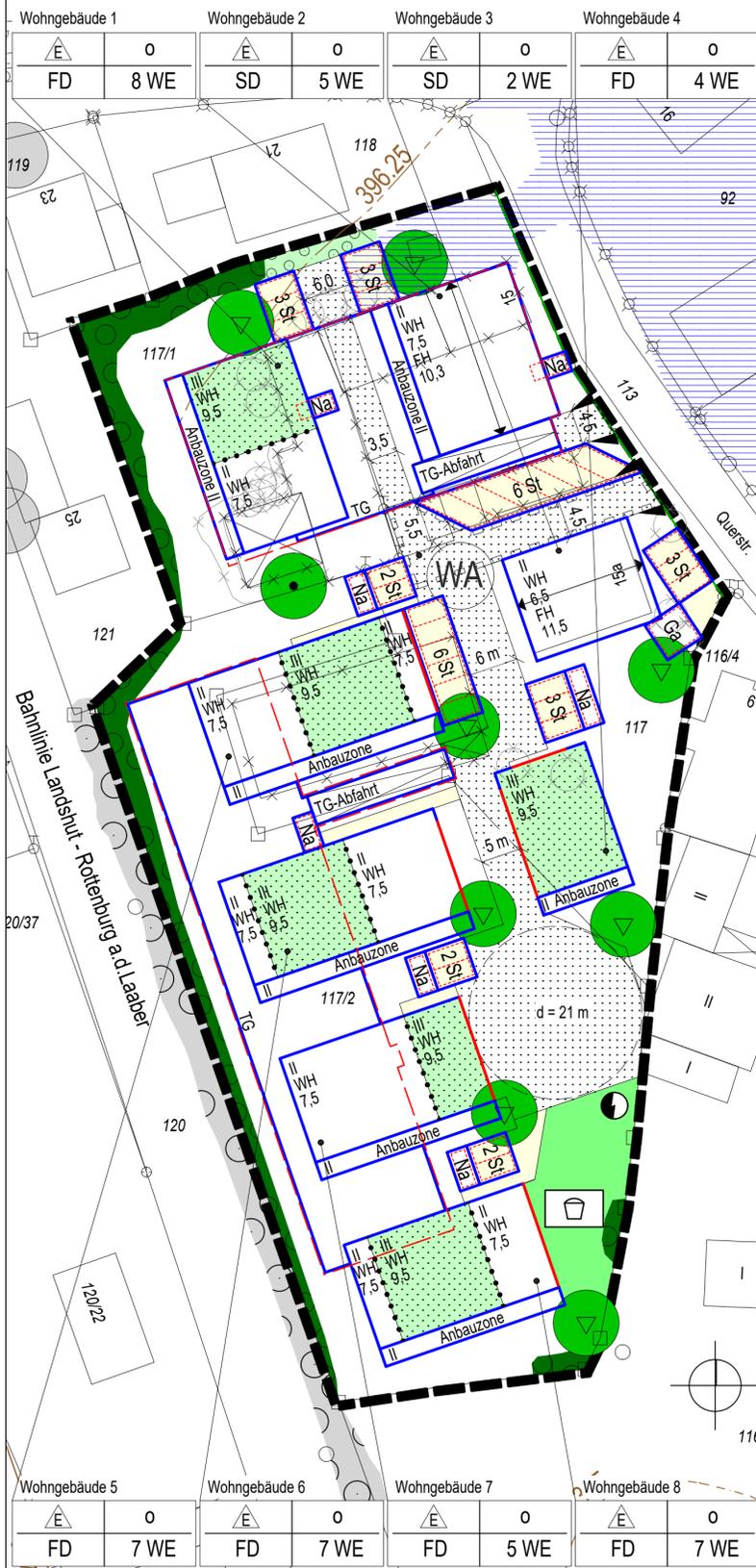


Präambel
 Die Marktgemeinde Altdorf erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungsplan als Satzung.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1, z.B. drei Vollgeschosse
 - 2.2 GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4
 - 2.3 GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 1,2
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 Baulinie
 - 3.3 Firstrichtung bei Satteldächern
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Erschließungsstraße privat
 - 6.2 Gebäudezuwegungen und Stellplätze, privat, in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht einzufrieden
 - 6.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.4 Einfahrtbereich
 - 6.5 Fläche zur Begründung folgender Wegerechte: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 117/1, Gemarkung Altdorf
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
 - 7.1 Trafostation geplant
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 9.1 private Grünfläche - intensive oder extensive Dachbegrünung (Gründach)
 - 9.2 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 13.1 zu pflanzende Laubbäume - privat (Hochstamm, 4xv, StU 20-25, Arten siehe Artenliste)
 - 13.2 Laubbäumchen zu erhalten
 - 13.3 private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Rand-Eingrünung, Bestand zu erhalten
 - 13.4 private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Rand-Eingrünung, mind. 1 m Breite, Pflanzung einer Strauch-Hecke (verpflanzte Sträucher / Heckenpflanzen, z.B. Hainbuche, Feld-Ahorn u.a., auch als Schnithecke), bis max. 2 m Höhe
 - 13.5 Baum zu roden
 - 13.6 Hecke zu roden
15. sonstige Planzeichen

1	2
3	4

 Nutzungsschablone
 1. Haustyp: E = nur Einzelhäuser zulässig
 2. Bauweise: o = offene Bauweise
 3. Dachform: FD = Flachdach, SD = Satteldach
 4. Wohneinheiten: Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude und pro Wohneinheit zwei Stellplätze
 * Bezugshöhe ist die private Erschließungsstraße im Bereich der Einfahrt zur Querstraße (Gehweg), hier 396 müNN
- 15.2 Garage
- 15.3 Nebenanlage
- 15.4 Tiefgarage
- 15.5 Stellplatz
- 15.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 15.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungs- und Grünordnungsplan "Querstraße"

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: digitale Flurkarte, 2019
- 16.2 Vermaßung
- 16.3 Gebäudebestand
- 16.4 Gebäudebestand, abzubrechen
- 16.5 Höhenlinien laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geoportal 2019
- 16.6 Bäume und Gehölze im Umfeld
- 16.7 festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Datum der Verordnung 25.07.2019)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
 - 0.1.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 0.1.1.1 Es gelten die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, die maximal zulässigen Wand- (WH = Schnittkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und Firsthöhen (FH) und die maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl sowie Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gemäß der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1). Überschreitungen der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einem maximal zulässigen Höchstwert von 0,7 zulässig.
 - 0.1.1.2 Die Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper ist entsprechend dem Niveau der Erschließungsstraße (Planzeichen 6.1) mit einer Abweichung von maximal + 0,30 m herzustellen.
 - 0.1.1.3 In den ausgewiesenen Anbauzonen dürfen ausschließlich Balkone errichtet werden.
 - 0.1.2 Dachform
 - 0.1.2.1 Bei den Wohngebäuden 1 sowie 4 bis 8 sind Flachdächer (FD) herzustellen. Für die Wohngebäude 2 und 3 ist ein Satteldach zulässig (siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1).
 - 0.1.2.2 Satteldächer sind für das Wohngebäude 2 und 3 zulässig. Die Dachneigung für das Wohngebäude 2 beträgt 25 bis 34 Grad und 15 bis 38 Grad für das Wohngebäude 3.
 - 0.1.2.3 Bei den Wohngebäuden 1 sowie 4 bis 8 sind auf den dreigeschossigen Gebäudeteilen zwingend Gründächer herzustellen (siehe Ziffer 9.1). Die zweigeschossigen Gebäudeteile sind als Dachterrassen auszubilden (siehe Ziffer 15.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen).
 - 0.1.2.4 Je Dachterrasse ist bei den Wohngebäuden 1 sowie 5 bis 8 ein Sonnenschutz mit einer Grundflächen von maximal 9 m² zulässig. Dieser ist mindestens 2 m von jeder Gebäudekante einzurücken.
 - 0.1.2.5 Für das Wohngebäude 2 und 3 ist eine Dachdeckung mit Beton- und Ziegelpfannen in naturroter bis rotbrauner und anthrazitgrauer Farbe zulässig.
 - 0.1.2.6 Dachgauben sind unzulässig.
 - 0.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 0.1.3.1 Nebenanlagen: Die maximale Wandhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind außerhalb der Baugrenzen straßenabgewandt bis zu einer Grundfläche von je max. 10 m² zulässig. Dies gilt nicht in einem 10 m breiten Korridor entlang der Querstraße.
 - 0.1.3.2 Tiefgaragen: Die Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen oder in das jeweilige Gebäude zu integrieren. Für die Einhausungen ist wahlweise ein Pult- oder Flachdach, zwingend mit Dachbegrünung, vorzusehen.
 - 0.1.3.3 Garagen: Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Wandhöhe beträgt 3,0 m über 396 müNN. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind der des Haupthauses anzupassen.
 - 0.1.3.4 Stellplätze: Es gilt die Stellplatzsatzung des Markt Altdorf in der jeweils gültigen Fassung.
 - 0.1.4 Einfriedungen
 - 0.1.4.1 Einfriedungen sind zulässig als Maschendrahtzaun, Metallzaun, Holzlattenzaun oder Hanichelzaun mit einer Höhe bis 1,0 m. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Bezugshöhe ist straßenseitig die Oberkante Querstraße bzw. Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des Geländes. Sockel sind nicht zulässig.
 - 0.1.5 Niederschlagswasser
 - 0.1.5.1 Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken in geeigneten baulichen Anlagen, z.B. Retentions-Zisternen, zurückzuhalten. Der maximale Abfluss in den Regenwasserkanal nach Drosselung darf 6,6 l/s aus dem Geltungsbereich nicht überschreiten.
 - 0.1.5.2 Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist dem bestehenden Regenwasserkanal zuzuführen.
 - 0.1.6 Geländemodellierung
 - 0.1.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Bezugshöhe ist straßenseitig die Oberkante Querstraße bzw. Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des Geländes.
 - 0.1.6.2 Im Nordosten des Geltungsbereichs (siehe Ziffer 16.7) sind keinerlei Geländeauffüllungen zulässig und keine Eingriffe durch geschlossene Baukörper zulässig. Weiterhin ist hier eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten.
- 0.2 Grünordnung
 - 0.2.1 Beläge
 - 0.2.1.1 Sämtliche Stellflächen (siehe Ziffer 15.5) und Garagenzufahrten (siehe Ziffer 6.2) sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrassen herzustellen.
 - 0.2.2 Private Grünflächen
 - 0.2.2.1 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.
 - 0.2.2.2 Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.3.1 zu verwenden.
 - 0.2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen
 - 0.2.3.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3.1 Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 0.3.1.1 Bei Erdarbeiten, sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdkabeln einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

(Fortsetzung)

- 0.3.2 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Im Geltungsbereich ist für Grabungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
 1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 0.3.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz bei Gehölzrodung und Gebäudeabriss
 - 0.3.3.1 Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
 - 0.3.3.2 Ein Gebäudeabriss ist nur im September zulässig. Eine weitergehende Prüfung der Gebäude vor Abriss (Begehung durch einen Fledermaus-Experten) ist rechtzeitig durchzuführen. Gegebenenfalls sind CEF-Maßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse erforderlich (Aufhängen von Rund- oder Röhrenkästen bzw. Flachkästen in entsprechenden Stückzahlen). Die Einhaltung dieser Maßgaben ist im städtebaulichen Vertrag abzusichern.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.11.2019	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Billigung Vorentwurf	05.11.2019	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	14.01.2020 - 18.02.2020	Altdorf, den
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	14.01.2020 - 18.02.2020 Sebastian Stanglmaier 1. Bürgermeister
Behandlung der Bedenken und Anregungen	07.07.2020	
Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss	07.07.2020	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.11.2020 - 07.12.2020	
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	05.11.2020 - 07.12.2020	
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	19.01.2021	
Satzungsbeschluss	19.01.2021	

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET QUERSTRASSE

MARKTGEMEINDE ALTDORF LANDKREIS LANDSHUT REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

M 1 : 500

im Verfahren nach § 13a BauGB

Bearbeitung: Linke / Zweckl / Heß

19.01.2021

LINKE + KERLING
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDIA

Papierstraße 16 84034 Landshut
 Tel. / Fax: 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

Planformat: 44,5 cm x 76,5 cm