

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 BEBAUUNG**
- 0.1.1. BAUWEISE**
- 0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES**
- 0.1.2.1. An Grundstücksgrenzen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedigungssockel und Stützmauern unzulässig, dies gilt nicht bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze. Veränderungen des natürlichen Geländes außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.
- 0.1.3. EINERIEDIGUNGEN**
- Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
- 0.1.3.1. Höhe: straßenseitige Begrenzung
Über Straßenseitenkante höchstens 1,0 m einschließlich einer Hinterpflanzung.
Im Bereich der Sichtdreiecke (Planzeichen 17.8.) darf die Einfriedigung 0,75 m einschließlich einer Hinterpflanzung nicht übersteigen.
- 0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
- 0.1.4.1. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer oder begrünte Flachdächer. Die Dachneigung ist mit dem Hauptdach abzustimmen.
- 0.1.4.2. Zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden, wobei dieser Raum keine Toranlage enthalten darf. Grenzen der Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedigung nicht zulässig.
- 0.1.4.3. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzugehen. Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantrags)
- 0.1.5. GEBÄUDE**
- 0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Wahlweise Gebäudetypp I, II oder III entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.3.
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschöß ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss und Obergeschoss. Dachgeschoss kein Vollgeschöß bzw. bei Hangbauweise Untergeschöß und Erdgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschöß
- 0.1.5.2. Haustyp nach Geländeneigung:
Hangbauweise mit Untergeschöß und einem Vollgeschöß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudlänge bzw. Gebäudbreite anzuwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.3. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1.
- Gebäudetypp I (Einzelhaus)**
- EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss
- Dachform Satteldach, maximal 45°
Dachneigung alle harten Deckungen
Dachdeckung Farbe naturrot bis braunrot, Grautöne
- Wandhöhe max. 4,50 m ab OK FFB EG (geplant)
Finshöhe max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant)
Dachgäuben zulässig
Zwerggiebel zulässig
- Gebäudetypp II (Einzelhaus)**
- EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
- Dachform Satteldach, Walmdach, Zeltdach, maximal 24°
Dachneigung alle harten Deckungen
Dachdeckung Farbe naturrot bis braunrot, Grautöne
- Wandhöhe max. 4,50 m ab OK FFB EG (geplant)
Finshöhe max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant)
Dachgäuben unzulässig
Zwerggiebel unzulässig
- Gebäudetypp III (Einzelhaus)**
- UG + EG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
- Dachform Satteldach, Zeltdach, Walmdach, maximal 24°
Dachneigung alle harten Deckungen
Dachdeckung Farbe naturrot bis braunrot, Grautöne
- Wandhöhe max. 4,50 m ab OK FFB EG (geplant)
Finshöhe max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant)
Dachgäuben unzulässig, bei DN über 24° zulässig
Zwerggiebel unzulässig, bei DN über 24° zulässig
- Dieser Bautyp wird besonders für die Parzellen 1-9 empfohlen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.6. OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSHÖHEN**
- 0.1.6.1. Die Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OK FFB EG) wird entsprechend der Kennzeichnung des Höhenbezugspunktes (HBZP) an den Grundstücksgrenzen durch Planzeichen festgesetzt. Maßgeblich hierfür ist die Oberkante des Bordsteins. Eine Höhendifferenz um max. 0,25 m ist zulässig.
- 0.1.6.2. Die unter 0.1.5.3. festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung an der Traufseite.
- 0.1.6.3. Die unter 0.1.5.3. festgesetzten Firshöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Kamine und Antennen bleiben dabei unberücksichtigt.
- 0.1.7. ZAHL DER WOHNHEINHEITEN**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 0.1.7.1. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 WE zulässig
- 0.1.8. STELLPLATZBEDARF**
- 0.1.8.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.
- 0.1.9. ABSTANDSFLÄCHEN**
- 0.1.9.1. Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden.
- 0.1.9.2. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 ist bei den Garagen der Parzellen 2 bis 6 auf der Straßenseite eine maximale traufseitige Wandhöhe von 2,80 m gemessen von der Straßenseitenkante im Zufahrtsbereich Mitte Garage zulässig. Bei den übrigen Parzellen richtet sich die zulässige Garagenwandhöhe nach der BayBO.

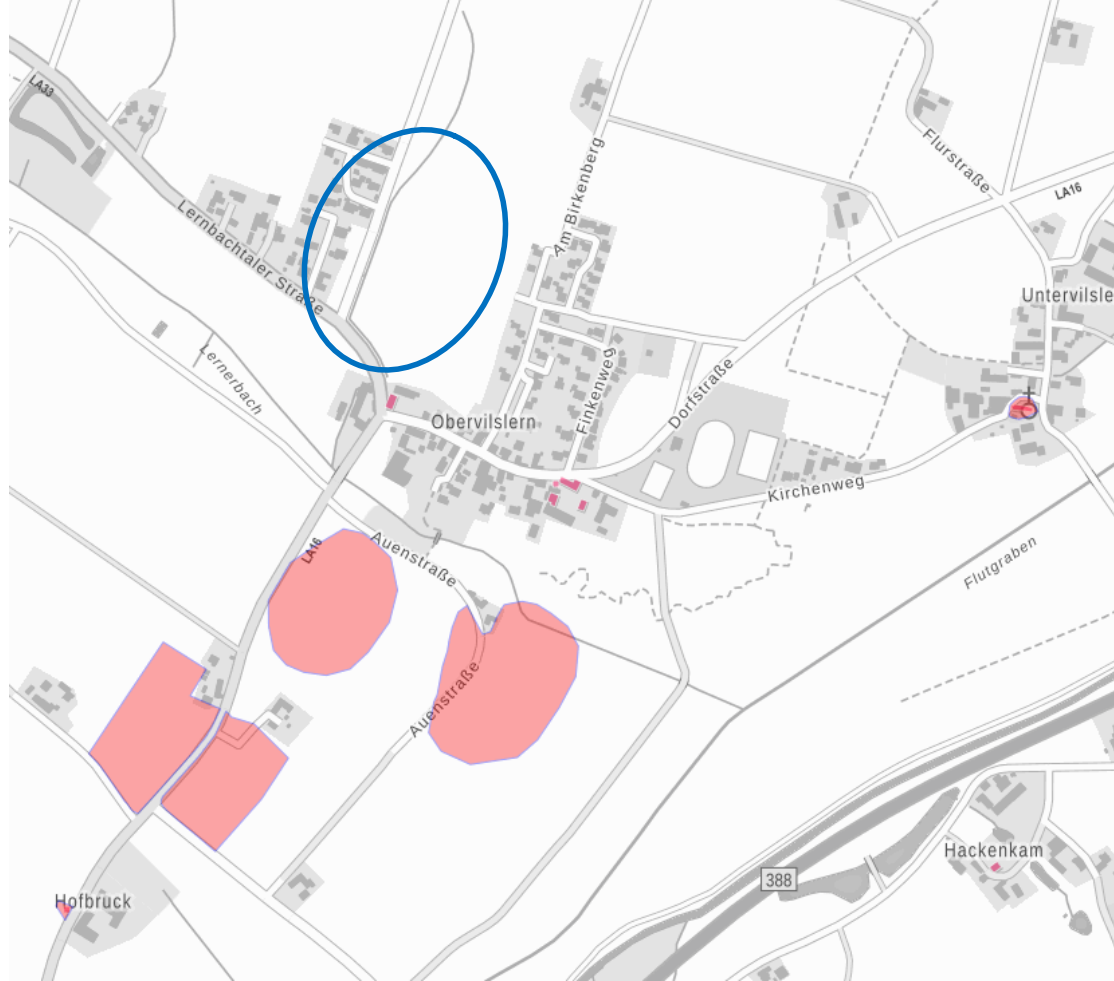
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.2. Grünordnung**
- 0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- 0.2.2. Bäume der Wuchsklasse 2
Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang
- 0.2.3. Lockere raumbildende Gehölzpflanzung (Randeingrünung)
Die Gehölzpflanzung ist gemäß Planzeichen 13.2.2. baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden.
- 0.2.4. Beläge
Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen).

PLANLICHE HINWEISE

- 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
- 16.1. Flurstücksnummer
- 16.2. Grenzstein
- 16.3. Flurstücksgrenze
- 16.4. Gebäude, Bestand
Mit Eintragung Hausnummer
- 17. VERSCHIEDENES**
- 17.1. Grundstücksnummerierung
- 17.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 17.3. Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)
- 17.4. Hauptfrischrichtung, vorgeschlagen
- 17.5. Garagenzufahrt, vorgeschlagen
- 17.6. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung (vorgeschlagener Standort)
- 17.7. Anbaufläche Zone
Hier: 15,0 m zur Kreisstraße LA 33
- 17.8. Sichtdreieck

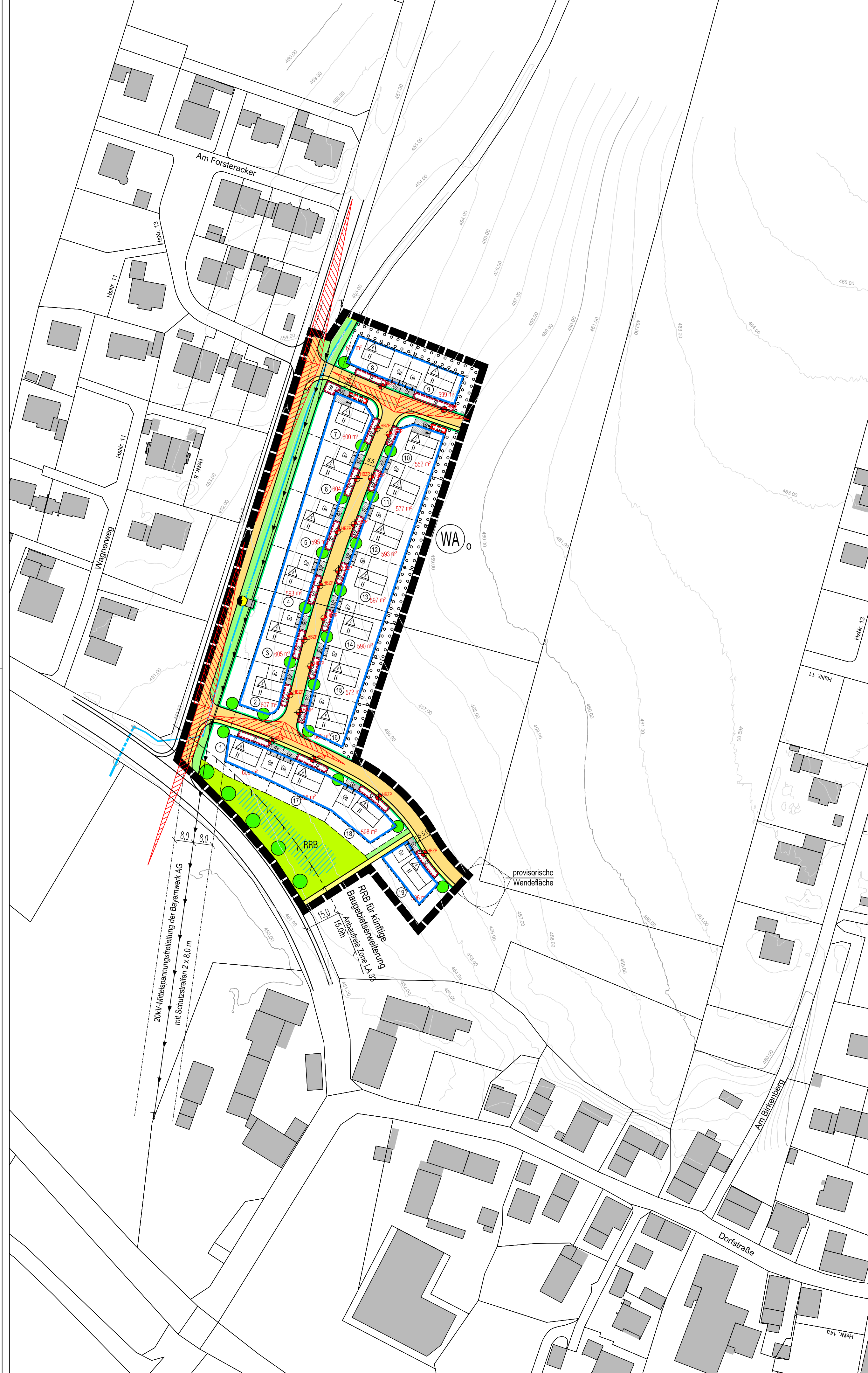
TEXTLICHE HINWEISE

- A. DENKMALSCHUTZ**
- Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
- 
- Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 01.07.2019
Bodendenkmal rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Kreis
- Art. 8 DSchG**
Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2) 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. 3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4) 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 Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenerklärung 1999.
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 51 bis 11 der BauVO)
- 1.1. Wohnbauflächen
- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden ausgeschlossen.
(Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1. Geschossflächenzahl GFZ = 0,7
2.5. Grundflächenzahl GRZ = 0,35
2.7. Zahl der Vollgeschosse
- 2.7.1. Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschöß ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Untergeschöß und Erdgeschoss (Dachgeschoss kein Vollgeschöß)
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.1. offene Bauweise
3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
3.5.1. Baugrenze
3.5.2. Baugrenze für Garagen
3.5.3. Baugrenze für Stellplätze
- 6. VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Fußweg, öffentlich
- 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1. Trafostation

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Marktgemeinderat Velden hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Forsteracker Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
- 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. AUSLEGUNG**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6. SATZUNG**
Der Marktgemeinderat Velden hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan „Am Forsteracker Erweiterung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Velden, den 1. Bürgermeister Greimel
- 7. AUSGEFERTIGT**
- Velden, den 1. Bürgermeister Greimel
- 8. INKRAFTTRETEN**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsstufen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Velden, den 1. Bürgermeister Greimel

TEXTLICHE HINWEISE

- B. WASSERWIRTSCHAFT**
- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Bereich des Baugebietes eine Versickerung nicht möglich. Das unversickernde Niederschlagswasser wird nach Pufferung über den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet.
- Abwasserplan:
Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.
- C. LANDWIRTSCHAFT**
- Das allgemeine Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden.
- Von den Eigentümern der Parzellen ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schallwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt muss regelmäßig erfolgen.
- Da die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten zum Baugelände abfallen, kann es bei starken Erosionsereignissen die Gefahr der Beeinträchtigung durch Schlamm und Ablagerungen geben. Wir weisen darauf hin, dass keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können, falls der Landwirt die gute fachliche Praxis eingehalten hat.
- D. GEHÖLZPFLANZUNGEN**
- Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
- E. Straßenbeleuchtung und Versorgungseinrichtungen für Strom und Telefon sind auf privaten Grundstücken zu dulden.**
- Die in den textlichen Hinweisen genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:
ATV-DWA: DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef
VDE: VDE-Verlag GmbH, Bismarckstraße 33, 10625 Berlin
DIN: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
DVGW: Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. Technisch-wissenschaftlicher Verein, Josef-Wilmer Straße 1-3, D-53123 Bonn

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1. 20 kV-Mittelspannungsfreileitung
Der Bayerwerk AG mit Schutzstreifen 2 x 8,0 m (zur Maßentnahme nicht geeignet)
- 9. GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1. Straßenbegleitgrün
9.2. öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Rückhaltung Niederschlagswasser)
- 10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- 10.2.1. Wasser führender Graben bzw. Verrohrung
10.2.2. Regenrückhaltebecken
- 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)
- 13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.1. Baum der Wuchsklasse II
13.2.2. lockere raumbildende Gehölzpflanzung, ein Gehölz / 2,25 m²
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grundordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.16. Höhenbezugspunkt (HBZP) zu Höhenfestsetzung 0.1.6.1.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Am Forsteracker Erweiterung

Markt: Velden
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Velden erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Bayerischen BauGB (i.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) n. W. v. 20.07.2017, Stand: 05.01.2019) aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2793) sowie des Art. 18 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) i.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007 S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 28.03.2019 (GVBl. S. 58) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 58) einen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG,

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@planteam.de - www.planteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLÜSSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEONFORMATIONSYSTEME

Landshut, den 20. November 2019

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Vorentwurf: 23.08.2019
Entwurf: 20.11.2019
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2019-3374-Entwurf

Alle Planunterlagen wurden amtliche Funktionen der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagegenauigkeit keine Gewähr übernommen.
Diese Plan ist urheberrechtlich geschützt.
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfegers gestattet.