

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ### A) BEBAUUNGSPLAN
- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- #### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:
— Betriebe des Sektors Gewerbebetriebe,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.
- #### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- ##### 2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche
- | Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
|---------|------------------------|---------------------------|
| WA | max. 0,4 | max. 0,6 |
- ##### 2.2 Vollgeschosse
- ##### 2.2.1 Wohngebäude
- max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Bauweise: Bauyp A – Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D),
das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Bauyp B – Erdgeschoss und Obergeschoss (E+O),
das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
- ##### 2.2.2 Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude
- Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
- ##### 2.3 Höhe baulicher Anlagen
- ##### 2.3.1 Wandhöhe (WH)
- Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Wohngebäude: Bauyp B
- | | |
|--|-------------|
| | max. 3,50 m |
| | max. 5,50 m |
| | max. 6,50 m |
- Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab FFK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Traufkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- ##### 2.3.2 Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Geschosses (FFK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an den Grundstücksgrenzen gemäß Plateneintrag am Niveau der Erschließungsstraße. Eine Höhendifferenz von max. 0,5m ist zulässig.
- #### 3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Geländeseite zu verlaufen.
Gebäude und bauliche Anlagen sind dabei parallel zur Verkehrerschließung oder den Grundstücksgrenzen zu errichten.
- #### 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.
- #### 5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ##### 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
- Die Straßenflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die Höhenlage orientiert sich dabei am bestehenden Gelände. Abweichungen der Höhenlage sind dabei in dem Umfang zulässig, wie sie die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.
- ##### 5.2 Private Verkehrsflächen
- ##### 5.2.1 Zufahrten
- Die werkliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.
Die Höhenlage orientiert sich dabei an der öffentlichen Verkehrsfläche sowie am bestehenden Gelände. Abweichungen der Höhenlage sind dabei in dem Umfang zulässig, wie sie die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.
- ##### 5.2.2 Stellplätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen. Die Anzahl der Stellplätze beträgt 2 Stück je Wohnung.
- #### 6 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planentwurf zu entnehmen. Eine Drehung um 90° ist zulässig.
- #### 7 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:
- | NUTZUNG | WOHNUNGEN |
|---|----------------------------|
| Doppelhaus (Parzelle 7, 8) | max. 1 je Doppelhaushälfte |
| Doppelhaus (Parzelle 5, 6, 12, 13) | max. 2 je Doppelhaushälfte |
| Einzelhaus (Parzelle 1-4, 7, 8, 10, 11, 14, 15) | max. 2 je Wohngebäude |
| Einzelhaus (Parzelle 9 – Mehrfamilienhaus) | max. 4 je Gebäude |

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- #### 8 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen zur Sammlung sowie ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Rückhaltung sowie Versickerung von Niederschlagswasser).
Die Rückhalte- / Versickerungseinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Regenentlastungssysteme auszubilden. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.
Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.
- #### 9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)
- ##### 9.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen
- ##### 9.1.1 Nebenanlagen
- Satteldach (SD) / Flachdach (FD).
Dachform: max. 25°
Ziegel- und Betondecksteine rot/ braun/ grau/ anthrazit.
Dachdeckung: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut, bei PD/ FD auch extensive Dachbegrünung zulässig
Ordnung und Traufe max. 1,00 m;
unzulässig;
unzulässig;
unzulässig;
- Dachüberstand:
Dachgauben:
Zwisch- / Ständergiebel:
- ##### 9.1.2 Wohngebäude
- Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt / Walmdach (WD)
bei Bauyp A: 25°-40°;
bei Bauyp B: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondecksteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Ordnung und Traufe max. 1,00 m;
Dachüberstand:
Dachgauben:
aneinandergehende Dachgauben sind unzulässig;
Zwisch- / Ständergiebel: max. 1/3 der Gebäudehöhe.
- ##### 9.2 Alternative Energien
- Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nicht zulässig. Bei geeigneten Dächern sind die Modulanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zu errichten. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.
- ##### 9.3 Abstandsflächen
- Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich ausschließlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- ##### 9.4 Einfriedungen und Sichtschutz
- Einfriedungen:
Art und Ausführung: alle gängigen Zaunarten zulässig
Höhe der Einfriedung: max. 1,20 m ab fertigen Gelände
Sockel: unzulässig.
- Sichtschutzzäune:
Art und Ausführung: Sichtbrett- / Steingitterkörbe (Gabionen) Natursteinmauern;
Höhe: bis max. 0,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig.
Weitere Geländesuttschrede sind als natürliche Böschung auszubilden.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzumessen. Gemäß § 37 WMO sind Abgraben und Aufschüttungen nicht zulässig, das Versäubern bezüglich wie abfließendes Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländehöhe.

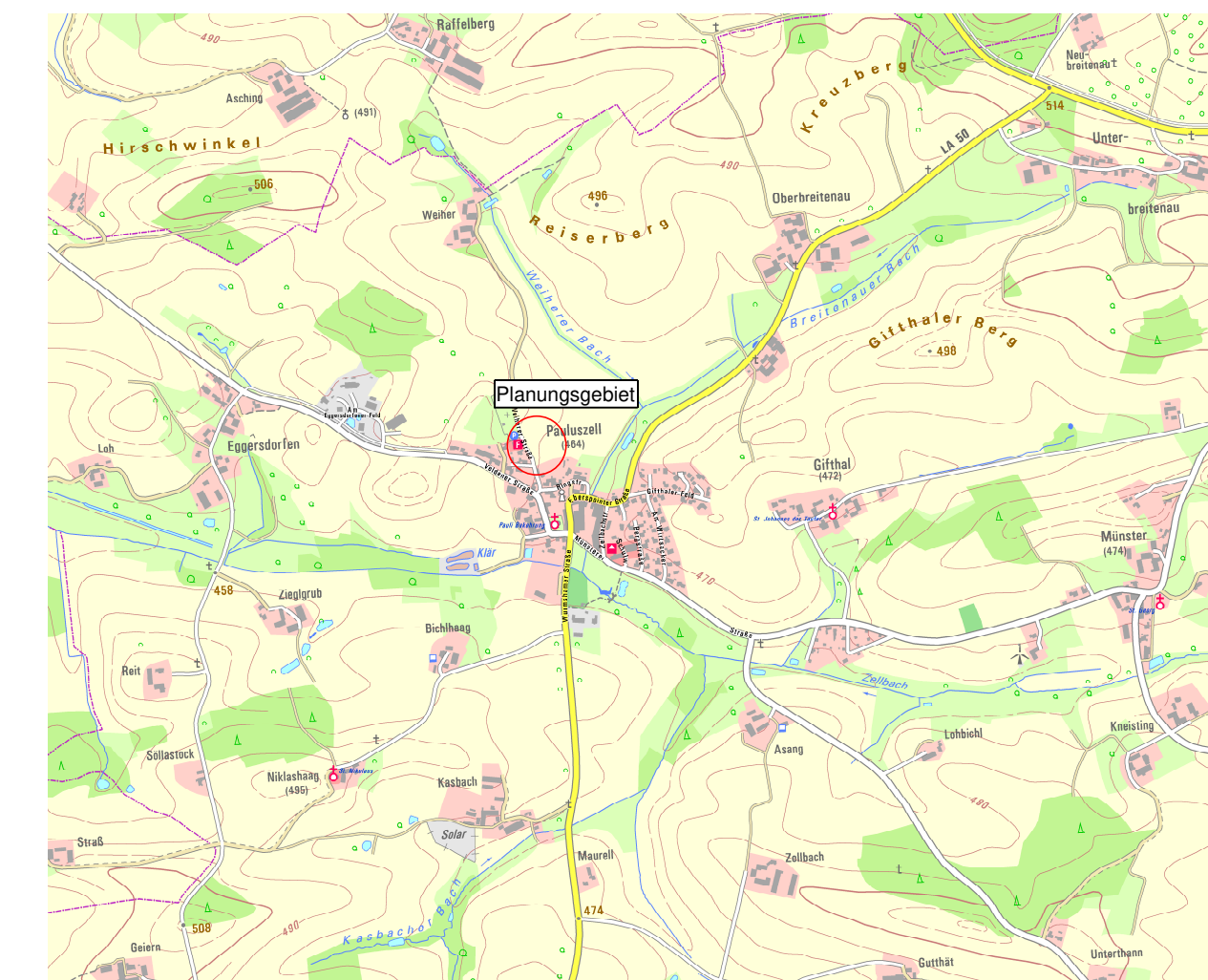
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ### B) GRÜNDORDNUNGSPLAN
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- #### 10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, ZUGänge
- Auf eine geringmögliche Belegung ist zu achten; untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassererhöhende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Bauvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Frebereich sind mit befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagdecker die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenpflaster, Sandpflaster, Rasensplittpflaster, Schotterrasen und verglebarte Beläge.
- #### 11 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- Die in der Flanderstellung definierten Baum- / Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum- / Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der strobänaunpflanzenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.
Bei der Mähd sind serschenonde, schneidende Werkzeuge zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt 10-15 cm. Anfallendes Müllgut ist am darauffolgenden Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalium ist nicht gestattet. Bei der Mähd sind jeweils 10 % Brachtreifen zu belassen. Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u.g. Vorgaben zu pflegen.
- #### 12 ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN UND PFLEGE MASSNAHMEN
- Die in der Flanderstellung definierten Baum- / Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum- / Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der strobänaunpflanzenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.
Bei der Mähd sind serschenonde, schneidende Werkzeuge zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt 10-15 cm. Anfallendes Müllgut ist am darauffolgenden Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalium ist nicht gestattet. Bei der Mähd sind jeweils 10 % Brachtreifen zu belassen. Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u.g. Vorgaben zu pflegen.
- #### 12.1 Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Entwicklungsmaßnahmen:
Für die Ansaat ist eine saaterfähige Saatgutmischung zu verwenden.
Pflanzmaßnahmen:
Eine Mähd ist jederzeit nach Bedarf möglich.
Einzelpflanzungen:
Die in der Flanderstellung definierten Baum- / Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum- / Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der strobänaunpflanzenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.
- #### 12.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- Einzelpflanzungen:
Auf den dargestellten Standorten sind Bäume der Artenlisten 13.1 oder optional 13.2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Planperiode zu ersetzen. Der Standort kann bei etwaiger Grundstückspazzerleitung durch Verschieben von bis zu 5,00 m vom Planentwurf angepasst werden. Pro 200 m² überbaubar Fläche sind zwei Bäume der Artenliste 13.1 und oder 13.2 zu pflanzen. Die durch die Pflanzbindung geschützten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang zeitgleich zu ersetzen.
Pflanzgebote:
Die Strauchpflanzungen sind ein- bis dreireihig, je nach verfügbarer Flächentiefe, vorzunehmen. Es gehen ein Pflanzenabstand in der Reihe von 1,50 m und ein Reihenabstand von 1,00 m. Die Pflanzenreihen sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Planperiode fachmännisch auszuführen.
- #### 12.3 Artenschutzmaßnahmen
- Leuchtmittel:
Bei den Außen- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampflampen oder LED) verwendet mit max. 2700 K) zu verwenden.
Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen, d.h. nach unten gerichtet Licht, gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind davor nicht zulässig.
Schutz vor Vogelschlag:
Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von Tieren ist für Glasflächen und Fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.
- #### 13 ARTEMLISTEN
- Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.
- ##### 13.1 Gehölze 1. Ordnung
- Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
- Acer platanoides Spitz-Ahorn,
 - Betula pendula Sand-Birke,
 - Quercus robur Winter-Eiche,
 - Tilia cordata und andere standortgerechte Arten.
- ##### 13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
- Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
- Acer campestre Feld-Ahorn,
 - Carpinus betulus Hambuche,
 - Prunus avium Vogel-Kirsche,
 - Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche und andere standortgerechte Arten.
- ##### 13.3 Sträucher
- Qualität: verpflanzter Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
- Cornus sanguinea Roter Hartweige,
 - Corylus avellana Haselnuss,
 - Rosa carolina Hund-Rose,
 - Rosa rubiginosa Wein-Rose,
 - Rosa corymbifera Busch-Rose,
 - Rosa majalis Zimt-Rose,
 - Salix aurita Ocherweide,
 - Salix purpurea Purpur-Weide,
 - Sambucus nigra Schwarze Holunder,
 - Viburnum lantana Wolger Schneeball,
 - Viburnum opulus Wasser-Schneeball und sonstige standortgerechte Arten.
- #### 14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
- Die erforderliche Ausgleichsfläche wird zum Entwurf des Bebauungsplanes bereitgestellt.

HINWEISE DURCH TEXT

- #### 1 PLANGRUNDLAGE
- Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Wurmsham zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.
- #### 2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhoben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenliegerlage 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzubilden. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- #### 3 DENKMALSCHUTZ
- Bodendenkmäler sind im Bereich der geplanten Wohngebietsausweisung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abzug von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- #### 4 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
- Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB 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.
- #### 5 GRUNDWASSERSCHUTZ
- Die Freilegung von Grundwasser ist beim zuständigen Landratsamt umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim zuständigen Landratsamt (Wasserrecht) rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- #### 6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
- Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversickerung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten.
Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten nicht in den Regenwasserkanal einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodzone dem Untergrund zuzuführen oder geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserentlastung (NWE) maßgebend. Weiterhin sind die technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswassers in das Grundwasser (FHE) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamttiefe von 50 m überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldecken ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. Korrosionskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“ nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
Ein entsprechender Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.
- #### 7 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
- Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Grausch, Traktorstaub) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.
- #### 8 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
- Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus statischen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großstäuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- #### 9 ATLASTAN
- Altlast: Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde Wurmsham nicht bekannt. Diese Feststellung bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.
- #### 10 ABFALLRECHT
- Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren, Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Umweltauflagen der Müllabfuhr (DGUV-Vorschrift 4) wird verwiesen.
- #### 11 ARTENSCHUTZ
- Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbot nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sind die Baufeldreimachung in der Zeit von 01. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrümmungsmaßnahmen (z.B. Überspannung der Flächen mit Futterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.
- #### 12 GEHÖLZPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist darauf zu achten, dass diese nicht in das Lichtprofil hineinragen dürfen und die Straße eine lichte Dachfahrts Höhe von 4,0 m gewährleisten muss.
- #### 13 DIN NORMEN
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- #### 14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Grundordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 23 (teilweise), 24 der Gemarkung Pauzzelt mit einer Fläche von 11.715 m².
- #### 15 INKRAFTTRETEN
- Der Bebauungsplan im Grundordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



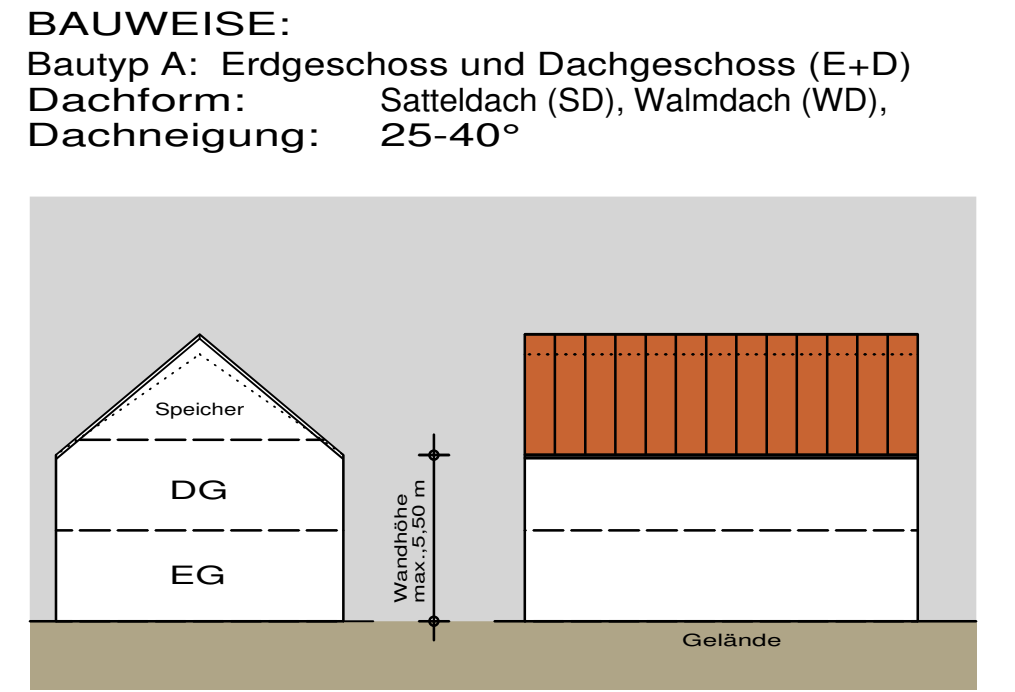
VERFAHENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Weilerer Straße" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Wurmsham hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Weilerer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
 - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt.
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ wird mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
 - SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Wurmsham hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wurmsham, den	1. Bürgermeister
Gemeinde Wurmsham, den	1. Bürgermeister
Gemeinde Wurmsham, den	1. Bürgermeister
Gemeinde Wurmsham, den	1. Bürgermeister

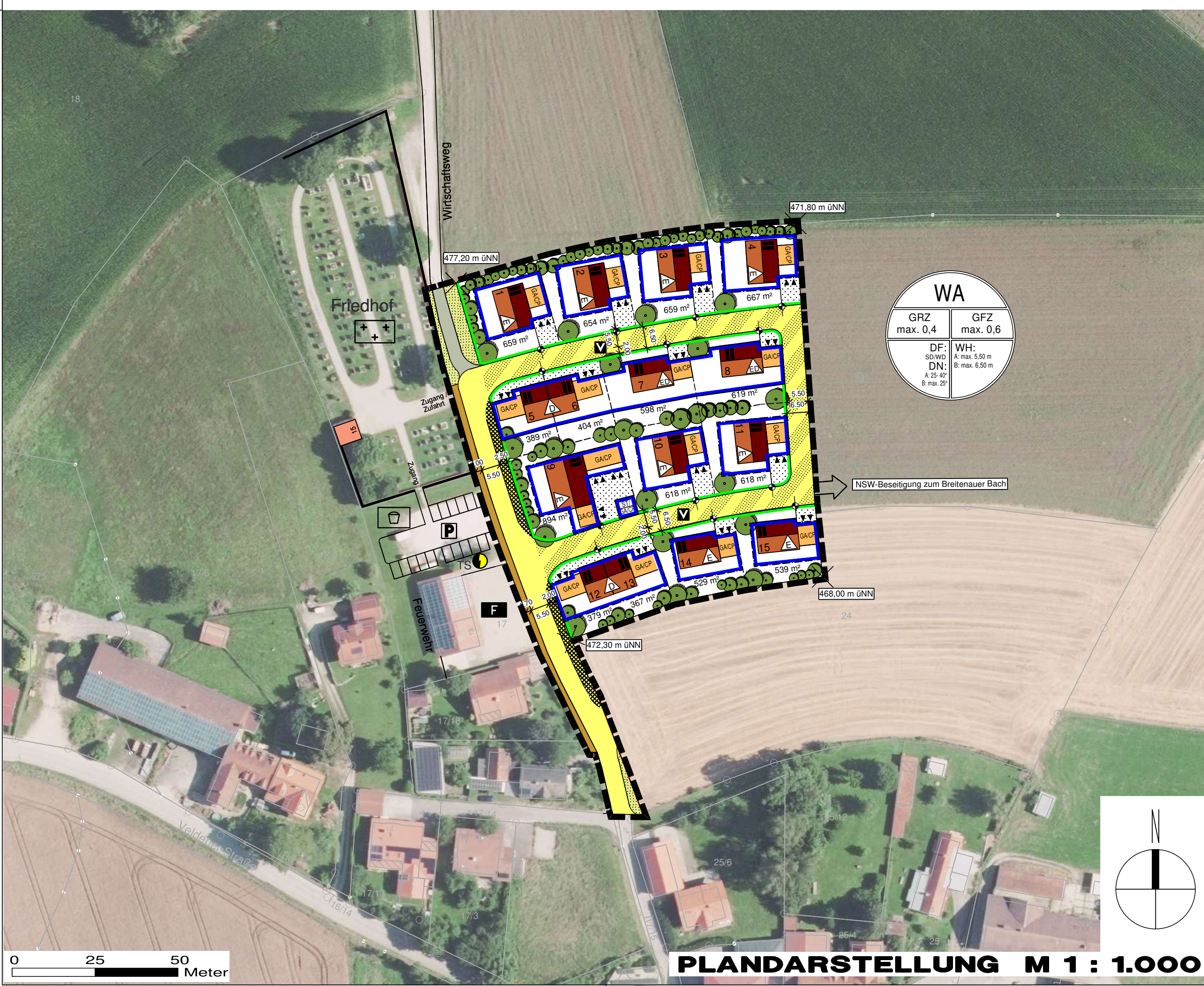
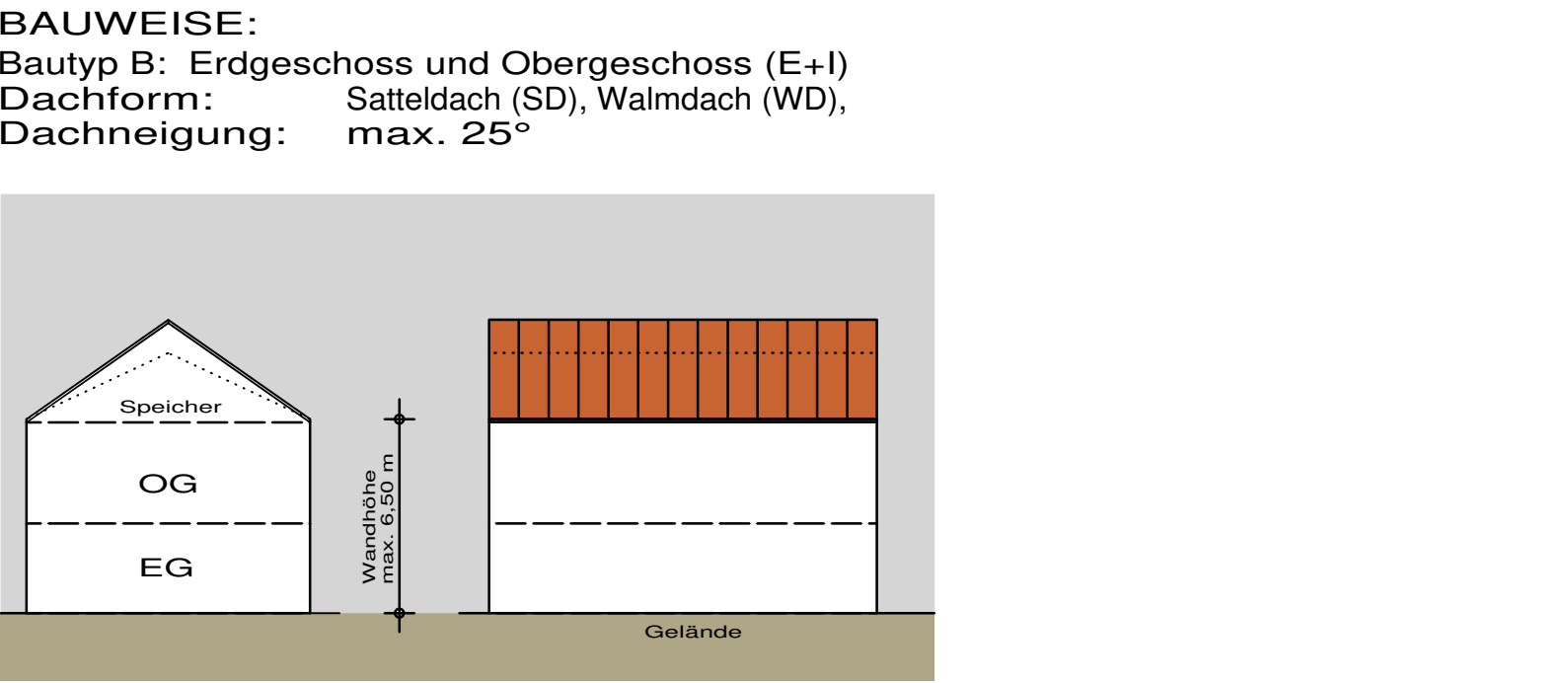
SCHEMASCHNITTE:

M 1 : 250



SCHEMASCHNITTE:

M 1 : 250



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II** max. 2 Vollgeschosse zulässig
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Eine Überschreitung der Baugrenzen für Anbauten, Wintergärten, Terrassen/Balkone und deren Überdachungen, etc. ist bis 2,50 m zulässig.
- ▲** nur Einzelhäuser zulässig
 - ▲▲** nur Doppelhäuser zulässig
 - ▲▲▲** nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Planung
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Planung Verkehrsberuhigte Wohnstraße
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Planung Parkstreifen
 - Öffentlicher Geh- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Verkehrsfläche – Planung
 - Wirtschaftsweg, beschränkt öffentlich
 - ▶** Einfahrt Garagen/ Carports – Planung
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Trafostation – Planung

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Einzelgehölz – Planung
 - Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – Planung
- Sonstige Planzeichen
- GACP** Garagen/ Carports
 - +** Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.3.3) (Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.)
 - +** Nutzungsschablone
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3. Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 4. Dachform (DF) Dachneigung (DN)
 - 5. Wandhöhe (WH)
 - +** Vermaßung (Beispiel)
- ### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- 586 Flurnummer (Beispiel)
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Grundstücksgrenze – geplant
- 6 Parzellennummer (Beispiel)
- 618 m² Parzellengröße (Beispiel)
- Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)
 - Bebauung Garagen/ Carports/ Nebengebäude – geplant (Vorschlag)
- 618 m² Parzellengröße (Beispiel)
- Feuerwehr
 - +** Friedhof
 - +** Kinderspielfeld
 - +** Höhenpunkt (Beispiel)
nachrichtliche Übernahme; nicht zur genauen Maßentnahme geeignet

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORDNUNGSPLAN

WEIHERER **STRASSE**

GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK WURMSHAM LANDSHUT NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Wurmsham erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Bauministerverordnung für den Freistaat Bayern (GM) und der Planzweckverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Weilerer Straße“ als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom _____ einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m p l a n Ing. Büro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fax 0671 974670 Fax 0671 9746729 Mail: info@komplan-landshut.de	
Planungsträger	VG Velden Gemeinde Wurmsham Rathausplatz 1 84149 Velden	
Maßstab	Lageplan 1:1.000	
Stand	15.09.2025 - Vorentwurf	

Prüfung Nr.	24-1659_BSP
-------------	-------------