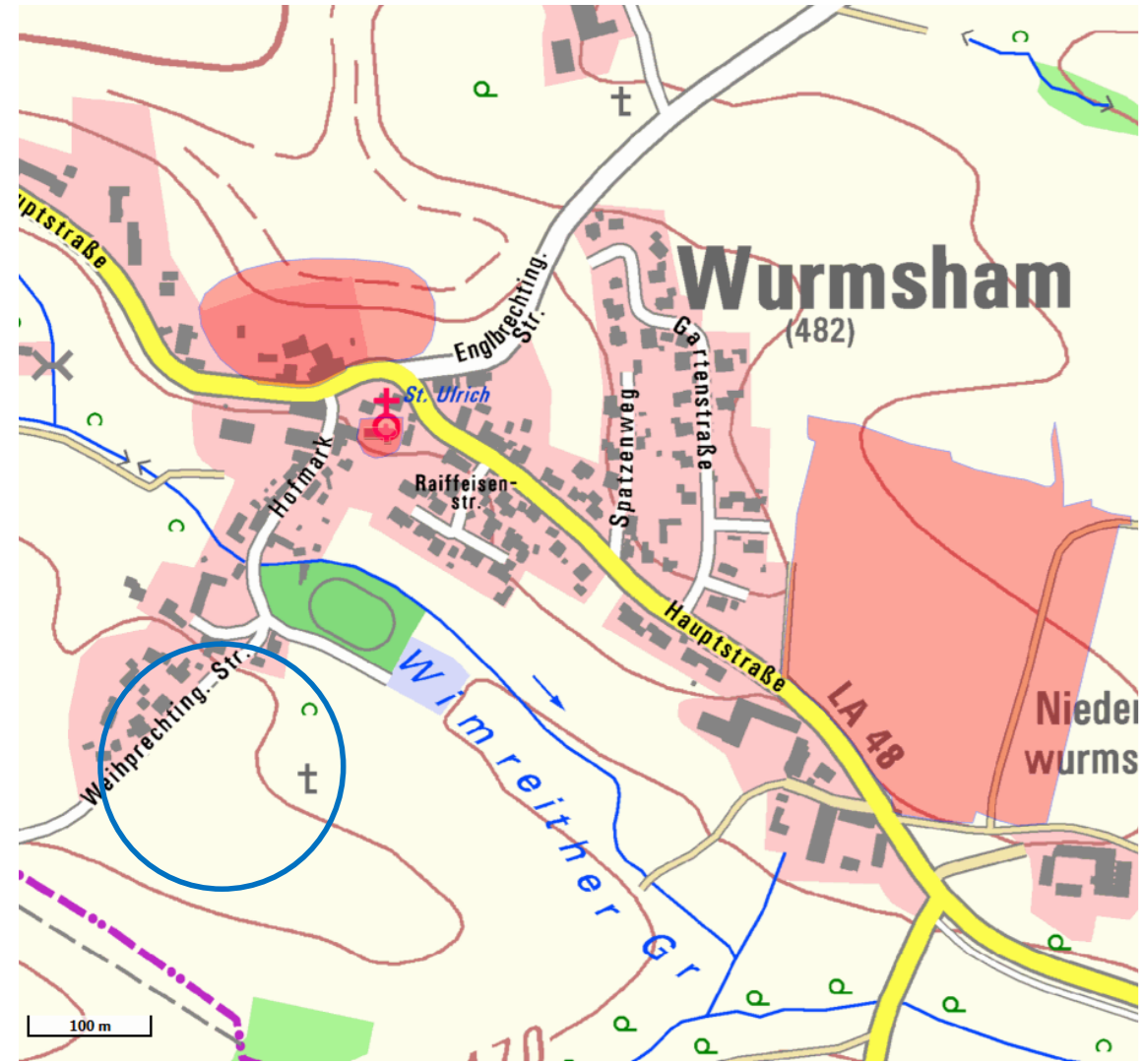


TEXTLICHE HINWEISE

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 19.02.2018
Bodendenkmäler 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.

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 Stützmauern unzulässig, dies gilt nicht bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN
Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
0.1.3.1. Höhe: straßenseitige Begrenzung, Über Straßenoberkante höchstens 1,40 m.

0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE
0.1.4.1. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer oder begrunte Flachdächer. Die Dachneigung ist mit dem Hauptdach abzustimmen.
0.1.4.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden, wobei dieser Raum keine Toranlage enthalten darf. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.
0.1.4.3. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzugleichen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantragsingangs)

0.1.5. GEBÄUDE
0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Bei Parzellen 4 bis 6 zwingend Gebäudetyp III entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.3., bei allen übrigen Parzellen wahlweise Gebäudetyp 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 Gebäudehöhe bzw. Gebäudebreite anzuwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.3. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1.


Gebäudetyp I (Einzelhaus) EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss
Dachform: Satteldach, maximal 45° alle harten Deckungen
Dachneigung: alle harten Deckungen
Dachdeckung: Farbe naturrot bis braunrot, Grautöne max. 4,80 m ab OK FFB EG (geplant) max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant) zulässig
Wandhöhe: max. 4,80 m
Firsthöhe: max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant) zulässig
Dachgauben: zulässig
Zwerggiebel: zulässig

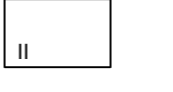
Gebäudetyp II (Einzelhaus) EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeldach maximal 24° alle harten Deckungen
Dachneigung: alle harten Deckungen
Dachdeckung: Farbe naturrot bis braunrot, Grautöne max. 6,50 m ab OK FFB EG (geplant) max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant) unzulässig
Wandhöhe: max. 6,50 m
Firsthöhe: max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant) unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Zwerggiebel: unzulässig


Gebäudetyp III (Einzelhaus) UG + EG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
Dachform: Satteldach, Zeldach, Walmdach maximal 24°, bei Satteldach maximal 45° alle harten Deckungen
Dachneigung: alle harten Deckungen
Dachdeckung: Farbe naturrot bis braunrot, Grautöne max. 4,80 m ab OK FFB EG (geplant) max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant) unzulässig, bei DN über 24° zulässig
Wandhöhe: max. 4,80 m
Firsthöhe: max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant) unzulässig, bei DN über 24° zulässig
Dachgauben: unzulässig
Zwerggiebel: unzulässig




PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 91 bis 11 der BauNVO)
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 (Dachgeschöß kein Vollgeschöß)

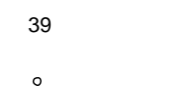


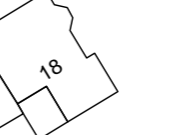
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1. offene Bauweise
3.1.1.  nur Einzelhäuser zulässig
3.5. Baugrenze




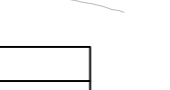


6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1.  Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2.  Straßenbegrenzungslinie
6.3.  Multifunktionsstreifen öffentlich

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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 und für die Erhaltung 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, privat
13.2.2.  lockere raumbildende Gehölzpflanzung, ein Gehölz / 2,25m²

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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
Hohenschichtlinien (0,5 m Abstand)
17.3.  480,0 m
17.4.  Hauptflüchtigung, vorgeschlagen
17.5.  Garagenzufahrt, vorgeschlagen
17.6.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung (vorgeschlagener Standort)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Wurmsham – VG Velden hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Weihprechtlinger Straße Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Wurmsham, den 1. Bürgermeisterin Neudecker

2. FACHSTELLENANHÖRUNG
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom eine angemessene Frist vom bis gesetzt. Zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange eine angemessene Frist vom bis gesetzt.

Wurmsham, den 1. Bürgermeisterin Neudecker

3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Gemeinde Wurmsham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Weihprechtlinger Straße Erweiterung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Wurmsham, den 1. Bürgermeisterin Neudecker

4. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich bekannt gemacht. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Wurmsham, den 1. Bürgermeisterin Neudecker

5. SATZUNG
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am durch Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Weihprechtlinger Straße Erweiterung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Wurmsham, den 1. Bürgermeisterin Neudecker

6. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Wurmsham, den 1. Bürgermeisterin Neudecker

TEXTLICHE HINWEISE

B. WASSERWIRTSCHAFT
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Bereich des Baugebietes eine Versickerung nicht möglich. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. Gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Wurmsham ist der Bauherr verpflichtet, dezentrale Regenrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von 8 Liter / m² Grundstückfläche und einem maximalen Abfluss von 0,1 l/s zu errichten.
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.

D. GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

E. STRAßENBELEUCHTUNG UND VERSORGUNGSANLAGEN 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
Internet: www.atv.de
VDE: VDE-Verlag GmbH, Bismarckstraße 33, 10625 Berlin
Internet: www.vde-verlag.de
DIN: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
Internet: www.beuth.de
DVGW: Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. Technisch-wissenschaftlicher Verein, Josef-Wilmer Straße 1-3, D-53123 Bonn
Internet: www.dvgw.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.6. OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSTHÖHEN
0.1.6.1. Die maximale Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OK FFB EG max) wird entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt.

Parzelle	Höhenlage OK FFB EG (m. u. NN)
1	482,00
2	482,25
3	482,50
4	482,50
5	482,75
6	483,00
7	483,25
8	484,50
9	486,00
10	484,25
11	483,50
12	482,75
13	482,25
14	483,00
15	487,00

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 Firsthöhen 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 WOHNHEITEN (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 1 bis 5 auf der Straßenseite eine maximale traufseitige Wandhöhe von 2,80 m gemessen von der Straßenoberkante im Zufahrtbereich Mitte Garage zulässig. Bei den übrigen Parzellen richtet sich die zulässige Garagenwandhöhe nach der BayBO.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. Grünordnung
0.2.0.1. 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.
0.2.1. **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN**
0.2.1.1. Die öffentlichen Grünflächen – Straßenbegleitgrün sind als Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen auszubilden.
0.2.2. **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN**
0.2.2.1. **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
0.2.2.2. **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.
0.2.3. **BELÄGE**
0.2.3.1. Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen).

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1000



Bebauungs- und Grünordnungsplan

Weihprechtlinger Straße Erweiterung

Gemeinde: Wurmsham
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden
1:1000

PRÄAMBEL
Die Gemeinde Wurmsham erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2008) m. W. v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007 S. 588), zuletzt geändert durch § 2 d. Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 378) und des Art. 23 der Bayerischen Bauordnung für den Freistaat Bayern (BauBO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-0), zuletzt geändert durch § 2 d. Gesetzes v. 22.03.2018 (GVBl. S. 145) sowie der Bauordnungverordnung (BauNVO) v. 20.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl
Mühlenstraße 6 – 84028 Landshut/Mühlensinsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@b-plantteam.de – www.b-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEOMFORMATIONSSYSTEME
Landshut, den 07. Juni 2018
Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude sind daher hinsichtlich deren Lagegenauigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt.
Eine Weiterverwendung – auch auszugsweise – ist nur mit Erlaubnis des Planverfägers gestattet.

Vorentwurf: 07.06.2018
Entwurf:
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2017-3287/Vorentwurf