FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, Art. 6 und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Feuerwehrhaus.

Zulässig e Nutzungen sind:
— Feuerwehrhaus,
— Stellplatzflächen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 5 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 i. V. m. § 20 BauNVO
Sonstiges Sonderg e-biet Feuerwehrhaus	max. 0,8	max. 1,0

2.2 Angaben zu baulichen Anlagen

2.2.1 Wandhöhe (WH)

Gebäude/ bauliche Anlagen: max. 8,00 m.

Definition:
Zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

2.3 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und bauliche Anlagen sind auf das Niveau der Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Stellplätze. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

3.1 Verkehrsflächen

3.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

3.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen.

3.2 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

4.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

4.1.1 Gebäude

Dachform:	Satteldach (SD);
Dachneigung:	max. 20°;
Dachdeckung:	alle harten Deckungen; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig.

4.1.2 Nebenanlagen

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD);
Dachneigung:	max. 20°;
Dachdeckung:	Blech-/ Metalldeckung; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; sowie extensive Dachbegrünung;
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig.

4.2 Regenerative 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.

4.3 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune;
Höhe der Einfriedungen:	max. 2,00 m ab fertigem Gelände; ein Bodenabstand von mind. 15 cm ist einzuhalten.
Sockel:	unzulässig.

4.4 Gestaltung des Geländes
Aufgrund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert.

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 2,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

Stützmauern:
Stützmauern sind unzulässig. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Hinweise:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

5 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. So sind untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – 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 Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen gemäß Ziffer 7.2 der Festsetzungen durch Text zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen der Artenlisten der Ziffern 8.1 oder 8.2 der Festsetzungen durch Text zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7 GESTALTUNGSMASSNAHMEN-/ PFLEGEMASSNAHMEN

7.1 Pflanzgebote

Gestaltungsmaßnahmen
Zur Begrünung sind Bäume gemäß der Artenlisten 8.1 oder 8.2 mit den festgesetzten Mindestqualitäten an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage im Bereich der privaten Verkehrserschließung anzupassen und hier entsprechend veränderbar.
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Bäume sind in diesem Fall bis zu 3,00 m Höhe über der Straßenoberkante aufzuasten.

Pflegemaßnahmen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.
Ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

7.2 Wiesenfläche

Gestaltungsmaßnahmen
Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes durch Ansaat (Biotoptyp G212 gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung).

Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische bis mäßig trockene Standorte aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m². Das Saatbett ist entsprechend vorzubereiten (z. B. grubbern).

Die Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

Pflegemaßnahmen

In den ersten drei Jahren ist eine dreischürige Mahd in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge erforderlich. Im Weiteren ist eine zweischürige Mahd durchzuführen:

— erster Schnitt Mitte Juni bis Mitte Juli je nach Aufwuchsmenge,
— zweiter Schnitt zwischen Anfang September und Oktober je nach Zeitpunkt der Erstmahd und Witterungsverlauf im Sommer.

Die Entwicklungszeit beträgt 10 Jahre unter dem Vorbehalt der Zielerreichung.

8 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland, aut-09.00 EAB) zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

8.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
Mindestpflanzgröße im Verbund: Stammbusch/ Heister, 2-jährig verpflanzte Sämlinge, ohne Ballen/ Wurzelware, 50-80 cm hoch.

— *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,
— *Acer pseudo-platanus* Berg-Ahorn,
— *Betula pendula* Sand-Birke,
— *Quercus robur* Stiel-Eiche
— *Quercus tremula* Trauben-Eiche,
— *Tilia cordata* Winter-Linde,
— *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

und andere heimische, standortgerechte Arten.

8.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
Mindestpflanzgröße im Verbund: Stammbusch/ Heister, 2-jährig verpflanzte Sämlinge, ohne Ballen/ Wurzelware, 50-80 cm hoch.

— *Acer campestre* Feld-Ahorn,
— *Carpinus betulus* Hainbuche,
— *Prunus avium* Vogel-Kirsche,
— *Salix capre a* Sal-Weide,
— *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche

und andere heimische, standortgerechte Arten.

9 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN

Schutz vor Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von Tierarten ist auf der straßenzugewandten Seite für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

Leuchtmittel
Bei den Außen-, Parkplatz- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „warmweiß" 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 gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind daher nicht zulässig. Die Parkplatzbeleuchtung ist spätestens ab 23:00 bis 6:00 Uhr abzuschalten.

10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf dem Flurstück 978 in der Gemeinde und Gemarkung Wurmsham mit einer Fläche von 1.044 m² bereitgestellt.

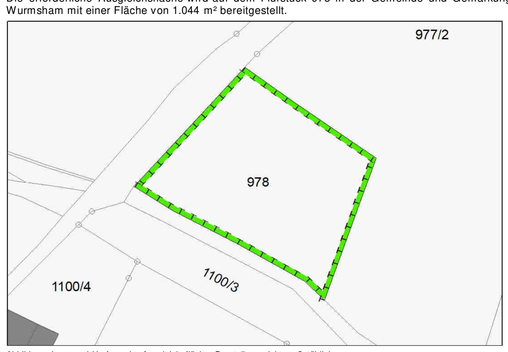


Abbildung: Lage und Umfang der Ausgleichsfläche. Darstellung nicht maßstäblich.

Festgesetzt wird die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes [G212*] frischer bis mäßig trockener Standorte durch Ansaat. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden [Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland Hu 16].

Die Pflegemaßnahmen sind wie folgt durchzuführen:

Die ersten drei Jahre: Ein- bis zweischürige, evtl. auch dreischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge: Erster Schnitt Mitte Juni, zweiter Schnitt Mitte August, dritter Schnitt Ende September.

Im Weiteren: Ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge; erster Schnitt Ende Juni, zweiter Schnitt im September.

Bei den Pflegemaßnahmen sind nachstehende Punkte zu beachten:

– Mahd in Streifen, von innen nach außen;
– 30% wechselnde Brachestreifen;
– Ausschließlich Verwendung von Messerbalken (Balkenmäher);
– Der Einsatz von Rotationsmäher und Schlegelmulcher sind nicht zulässig (!);
– Das Mähgut ist am nächsten Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten;
– Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung sind nicht gestattet.

Als Entwicklungszeit werden 10 Jahre veranschlagt.

* Biotoptyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung.

HINWEISE DURCH TEXT

1 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 anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜ NUNG VON WANDFLÄCHEN

Pultdächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.
Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB 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.

4 DENKMALSCHUTZ

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern 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.

6 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.
Hingewiesen wird dazu auf die Handlungsempfehlungen für Kommunen vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung".

7 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude, der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

8 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse 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 Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

9 ALTLASTEN

Im Gebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Dennoch kann es auf einer Teilfläche durch die jahrelange Nutzung als Wertstoffhof zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landshut zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Diese sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Landshut, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

10 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.

11 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr

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

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Überbaubare Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sichtfelder

Ein-/ Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Wiesenfläche (s. Ziffer 7.2 der Festsetzungen durch Text)

Pflanzgebot – Einzelbaum
(s. Ziffer 7.1 der Festsetzungen durch Text)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Fläche mit Geh- und Fahrrecht

Sonstige Planzeichen

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß Festsetzungen durch Text siehe 2.3)

St — Stellplätze

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

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

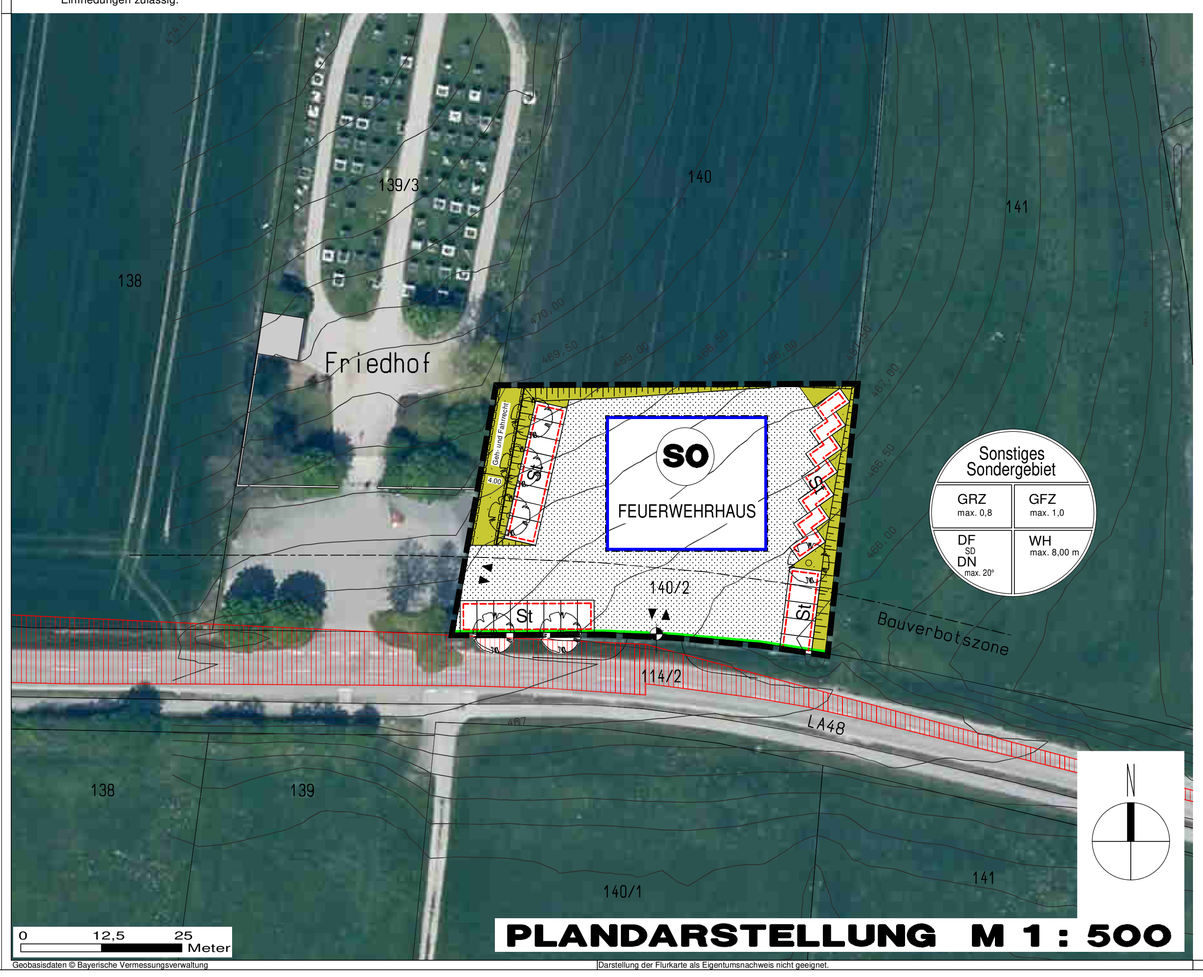
Bauverbotszone
15,00 m zur Kreisstraße LA48 gemäß Art. 23 (1) 2 BayStrWG

Böschung

466,00 — Höhenschichtlinie in Metern ü. NN (bestehendes Gelände)

140/2 — Flurnummer

Flurstücksgrenze



PLANDARSTELLUNG M 1 : 500

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung | Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

HINWEISE DURCH TEXT

13 SICHTFLÄCHEN

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreier), Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollen nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden.

14 DIN-NORMEN

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der *VG Velden, Gemeinde Wurmsham, Bahnhofstraße 42, 84149 Velden*, an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

15 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 G ewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

16 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessene Grundstücksfläche der Flurnummer 140/2 der Gemarkung Wurmsham mit einer Fläche von 2.203 m².

17 INKRAFTTRETEN

Der Bebauun gsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Sondergebiet "Feuerwehrhaus Wurmsham" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Wurmsham hat in der Sitzung vom 11.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Sondergebiet "Feuerwehrhaus Wurmsham" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.02.2023 findet in der Zeit vom 10.05.2023 bis 12.06.2023 statt.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.02.2023 wird in der Zeit vom 10.05.2023 bis 12.06.2023 durchgeführt.

4 Öffentliche Auslegung
Die Veröffentlichungsfrist für den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.10.2023 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2023 bis einschließlich 24.11.2023 durchgeführt.

5 Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Wurmsham hat mit Beschluss vom 15.01.2024 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Sondergebiet "Feuerwehrhaus Wurmsham" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.01.2024 als Satzung beschlossen.

Wurmsham, den .....
1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Wurmsham, den .....
1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Sondergebiet "Feuerwehrhaus Wurmsham" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wurmsham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Sondergebiet "Feuerwehrhaus Wurmsham" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wurmsham, den .....
1. Bürgermeister

Wurmsham, den .....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET „FEUERWEHRHAUS WURMSHAM"

GEMEINDE	WURMSHAM
LANDKREIS	LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Wurmsham erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Sondergebiet „Feuerwehrhaus Wurmsham" als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 15.01.2024 einschließlich der 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 und der Umweltbericht.

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

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshu t Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	Verwaltungsgemeinschaft Velden Gemeinde Wurmsham Bahnhofstraße 42 84149 Velden
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	15.01.2024

Bearbeitung	Feb. 2023	BK
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Juli 2023	BK
§ 4 Abs. 2 BauGB	Dez. 2023	BK
Projekt Nr.		
22-1464_BBP		

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.