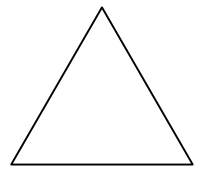


Bebauungs- und Grünordnungsplan Preisenberg VI

Gemeinde:
Landkreis:
Reg.-Bezirk:

Kumhausen
Landshut
Niederbayern



Norden

1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kumhausen 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. 2808) 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. 375)
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-I),
zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 d. Gesetzes v. 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, 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/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de – www.ib-plantteam.de

STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 17. Dezember 2018





Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf: 10.08.2018
Entwurf: 25.10.2018

Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2018-3332/Satzung

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 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. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1. **Geschossflächenzahl**
- 2.1.1. Parzellen 1 bis 5 GFZ = 1,2
2.1.2. Parzellen 6 bis 10 GFZ = 0,8
2.1.3. Parzellen 11 bis 33 GFZ = 0,7
- 2.5. **Grundflächenzahl**
- 2.5.1. Parzellen 1 bis 3 GRZ = 0,6
2.5.2. Parzellen 4 bis 10 GRZ = 0,4
2.5.3. Parzellen 11 bis 33 GRZ = 0,35
- 2.7. **Zahl der Vollgeschosse, geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl:**
- 2.7.1.  Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form
Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes
Dachgeschoss oder Erdgeschoss, Obergeschoss und
Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).
- 2.7.2.  Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, ein
Obergeschoss und ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)
- 2.7.3.  Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form
Erdgeschoss, Obergeschoss und ein als Vollgeschoss
ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, zwei
Obergeschosse und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).
- 2.9. **2WE** max. Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- 2.10. **Flächen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;**
(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- 2.10.1. **Tagespflege** Flächen für Einrichtung der Tagespflege
- 2.10.2. **Seniorengerechtes Wohnen** Flächen für Wohngebäude für Seniorengerechtes Wohnen

PLANLICHE FESTSETZUNGEN


3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN


(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1. offene Bauweise

3.1.1.  nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2.  nur Doppelhäuser zulässig

3.5.1.  Baugrenze

3.5.2.  Baugrenze für Tiefgarage, Zufahrten und oberirdische Stellplätze

3.5.3.  Baugrenze für Zufahrten und oberirdische Stellplätze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1.  Straßenverkehrsfläche öffentlich

6.2.  Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3.1.  Gehweg, öffentlich

6.3.2.  Geh- und Radweg, öffentlich

6.3.3.  Geh- und Radweg, öffentlich in Grünflächen

6.3.4.  Parkfläche, öffentlich

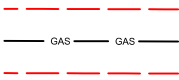
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)







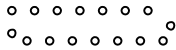

7.1.  Trafostation

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1.  Ethylenleitung der InfraserV GmbH & Co. Gendorf KG mit Schutzzone 2 x 4,25 m

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

9. **GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1.  Straßenbegleitgrün
- 9.2.  öffentliche Grünfläche
(wegebegleitende Grünflächen)
- 9.3.  öffentliche Grünfläche
(Spielplatz)
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.  RRB 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 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 I bis II, öffentlich
Veränderungen der Standorte bezüglich künftiger Zufahrten sind möglich
- 13.2.2.  Baum der Wuchsklasse II, privat
- 13.2.3.  Gehölzpflanzung auf öffentlichen Grünflächen
15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.1.  350 Flurstücksnummer

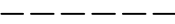
16.2.  Grenzstein

16.3.  Flurstücksgrenze

16.4.  Gebäude, Nebengebäude Bestand
(mit Eintragung Hausnummer)

17. VERSCHIEDENES

17.1.  ③ Grundstücksnummerierung

17.2.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

17.3.  Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)

17.4.  Bushaltestelle

17.5.  Hauptfirstrichtung, vorgeschlagen

17.6.  Garagenzufahrt, vorgeschlagener Standort

17.7.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung (vorgeschlagener Standort)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.1.1.2. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Tiefgaragen (Planzeichen 3.5.2.) dürfen an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt.

Zulässig sind Geländeanschlüpfungen und -abgrabungen bis zu 100 cm (Parzellen 1 bis 5) bzw. bis zu 50 cm (Parzellen 6 bis 33). Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN

0.1.3.1. Art:

Zu den Verkehrsflächen:

Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung zulässig.

seitliche und rückwärtige Begrenzung:

Als seitliche und rückwärtige Begrenzung sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig

0.1.3.2. Höhe:

straßenseitige Begrenzung:

Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante mindestens 1,0 m, höchstens 1,20 m.

seitliche und rückwärtige Begrenzung:

Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen bis 1,50 m ab OK natürliches Gelände zulässig.

0.1.3.3. Mauern, Gabionen und Sockel:

Unzulässig.

0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.1.4.1. Für Garagen und Nebengebäude sind Sattel- und begrünte Flachdächer zulässig.

Bei angebauten Garagen sind auch Pultdächer bis DN 15° zulässig

0.1.4.2. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzugleichen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantragseingangs)

0.1.5. GEBÄUDE

0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1.:

Wahlweise Gebäudetyp I oder II entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.4. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).

0.1.5.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.2.:

Gebäudetyp III entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.4. Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)

0.1.5.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.3.:

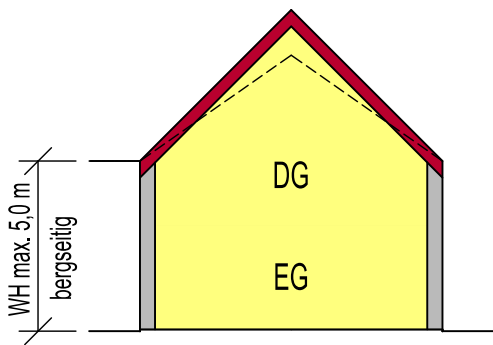
Wahlweise Gebäudetyp IV oder V entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.4. Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, Obergeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.3.:
Wahlweise Gebäudetyp IV oder V entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.4. Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, Obergeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss oder Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).

0.1.5.4. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1. bis 0.1.5.3.:

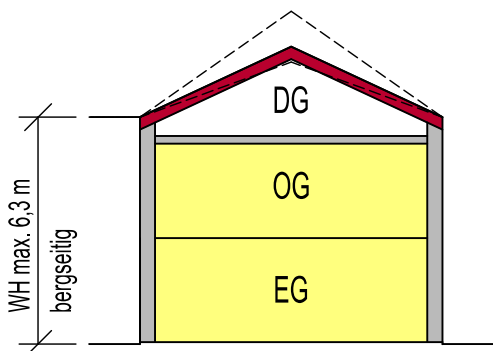
Gebäudetyp I (Einzelhaus) (Parzellen 10 bis 33)



EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss

Dachneigung	35° - 45°
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Ziegel oder Betonstein in naturroten Farben
Wandhöhe	Traufe bergseitig max. 5,0 m
Dachgauben	pro 3,5 lfdm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 4,0 m ² bei einer Höhe von max. 2,5 m betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Zwerchgiebel	Zwerchgiebel dürfen in der Breite $\frac{1}{3}$ der Trauflänge des Haupthauses nicht überschreiten. Max. Tiefe: 2,0 m Der First des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Im Bereich des Zwerchgiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.
Dachüberstände	max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

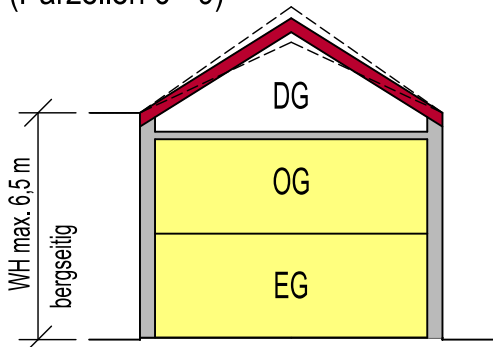
Gebäudetyp II (Einzelhaus) (Parzellen 10 - 33)



EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

Dachneigung	18° - 35°
Dachform	Satteldach, versetztes Satteldach, Walmdach (Firstlänge mind. 50% der Gebäudelänge)
Dachdeckung	Ziegel oder Betonstein in naturroten Farben
Wandhöhe	Traufe bergseitig max. 6,30 m
Dachgauben	unzulässig
Zwerchgiebel	unzulässig.
Dachüberstände	max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

Gebäudetyp III (Doppelhaus) (Parzellen 6 - 9)



EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

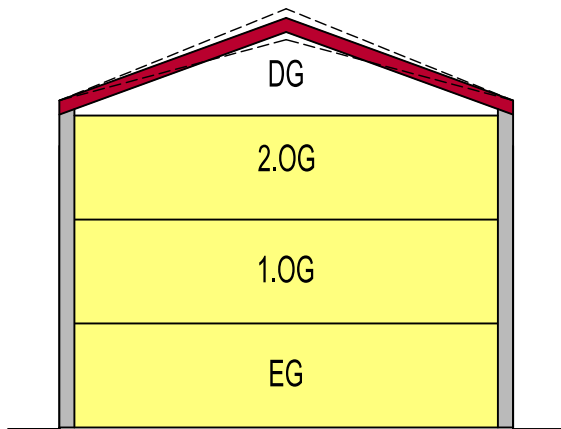
Dachneigung	25° - 35°
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Ziegel oder Betonstein in naturroten Farben
Wandhöhe	Traufe bergseitig max. 6,50 m
Dachgauben	pro 3,5 lfdm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 4,0 m ² bei einer Höhe von max. 2,5 m betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Zwerchgiebel	unzulässig.
Dachüberstände	max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.4. Fortsetzung Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1. bis 0.1.5.3.:

Gebäudetyp IV (Parzelle 1-5)

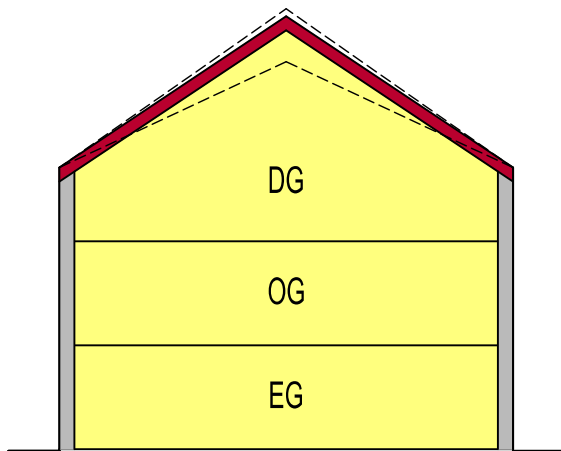
EG + 1.OG + 2.OG Vollgeschosse,
DG kein Vollgeschoss



Dachneigung	15° - 25°
Dachform	Satteldach bei Parzelle 1 und 2 sind bei ein- oder zweigeschossigen Gebäudeteilen/Anbauten auch begrünte Flachdächer oder Dachterrassen zulässig.
Dachdeckung	Ziegel oder Betonstein in naturroten Farben
Wandhöhe Traufe	bei Parzelle 1 und 2: bergseitig max. 9,50 m, talseitig max. 12,50 m bei Parzelle 3 bis 5: bergseitig max. 9,0 m, talseitig max. 10,0 m
Firsthöhe	bei Parzelle 1 und 2 max. 15,0 m bei Parzelle 3 bis 5: max. 14,0 m
Dachgauben	unzulässig
Zwerggiebel	unzulässig
Dachüberstände	max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

Gebäudetyp V (Parzellen 1 bis 5)

EG + OG + DG Vollgeschosse



Dachneigung	25° - 35°
Dachform	Satteldach bei Parzelle 1 und 2 sind bei ein- oder zweigeschossigen Gebäudeteilen/Anbauten auch begrünte Flachdächer oder Dachterrassen zulässig.
Dachdeckung	Ziegel oder Betonstein in naturroten Farben
Wandhöhe Traufe	bei Parzelle 1 und 2: bergseitig max. 8,0 m, talseitig max. 11,0 m bei Parzelle 3 bis 5: bergseitig max. 7,5 m, talseitig max. 8,5 m
Firsthöhe	bei Parzelle 1 und 2 max. 15,0 m bei Parzelle 3 bis 5: max. 14,0 m
Dachgauben	pro 3,5 lfdm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 3,0 m ² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Zwerggiebel	Zwerggiebel dürfen in der Breite $\frac{1}{3}$ der Länge des Haupthauses nicht überschreiten. Max. Tiefe: 1,50 m Der First des Zwerggiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Im Bereich der Zwerggiebel ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig
Dachüberstände	max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

0.1.5.5. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung einheitlich auszubilden. Vorrang genießt der zuerst Planende (Datum des Eingangs des Bauantrags)

0.1.5.6. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auch Glasbedachungen als Pultdach bis 15° Dachneigung für Terrassenüberdachungen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g BayBO und für eingeschossige Wintergärten errichtet werden, wenn sie direkt an das Wohnhaus angebaut werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.6. BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSHÖHEN

0.1.6.1. Alle angegebenen Wand- und Firshöhen beziehen sich auf natürliche Geländeoberkante.

0.1.7. STELLPLATZBEDARF

0.1.7.1. Bei Parzelle 1 Tagespflege: 0,25 Stellplätze pro Pflegeplatz.

0.1.7.2. Bei Parzelle 2 Seniorengerechtes Wohnen: 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit.

0.1.7.3. Bei Parzellen 3 bis 5 (Mehrfamilienhäuser):
Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.
Pro Wohneinheit ist außerdem 1 barrierefrei erreichbarer Fahrradstellplatz nachzuweisen.

0.1.7.4. Bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften:
Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.

0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.8.1. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

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. Thujen / Thujenhecken sind ausdrücklich ausgeschlossen.

0.2.1. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

0.2.1.1. Die „öffentlichen Grünflächen – Straßenbegleitgrün“ (Planzeichen 9.1.) sind als Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen (Baumgraben) auszubilden.

0.2.1.2. Die „öffentlichen Grünflächen – wegebegleitende Grünflächen, Spielplatz“ (Planzeichen 9.2., 9.3.) sind mit Gehölz nach Artenliste zu bepflanzen. (Planzeichen 13.2.3.) Im Bereich der Ethylenleitung (mit Schutzzone) sind die Vorgaben des Leitungsbetreibers zu beachten.

0.2.1.3. Der Straßenraum ist mit Straßenbäumen der Wuchsklasse I bis II zu begrünen. (Planzeichen 13.2.1.) Bei Einhaltung der Anzahl sind Veränderungen des Standorts zulässig. Es sind Gehölze der Artenliste zu verwenden.

0.2.2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN

0.2.2.1. Auf den Grundstücken ist auf je 300 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Es sind Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die Bäume nach Festsetzung 0.2.2.2. dürfen angerechnet werden.

0.2.2.2. Bäume der Wuchsklasse 2
Zur Begrünung des Straßenraumes sind gemäß Planzeichen 13.2.2. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden.

0.2.2.3. Bepflanzung und Pflege
Die Bepflanzung muß in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2.3. BELÄGE

- 0.2.3.1. Öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge).
- 0.2.3.2. Private Stellplätze und Zufahrten sind vorrangig in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge), sie dürfen jedoch auch als Pflaster mit geschlossenen Fugen hergestellt werden.
- 0.2.3.3. Öffentliche Fuß- und Radwege an Straßen sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen.
- 0.2.3.4. Fußwege innerhalb der Grünflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine).

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT

Für die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücksflächen werden Pufferungen vorgesehen, so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewährt.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen sowie von den Parzellen 1 bis 3 soll in das geplante Regenrückhaltebecken im Nordosten des Planungsgebiets eingeleitet und dort gepuffert werden. Sollten die Flächen- bzw. die Höhenverhältnisse nicht die vollständige Pufferung ermöglichen, werden zusätzlich unterirdische Rückhalteeinrichtungen (z. B. Stauraumkanal) im Straßenbereich geschaffen. Hierzu wird ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung erstellt.

Mit den Bauanträgen sind Entwässerungspläne einzureichen.

Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

TEXTLICHE HINWEISE

B. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Art. 8 DSchG

Auffinden von Bodendenkmälern

1) 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.

C. LANDWIRTSCHAFT

Das allgemeine Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit in Kauf genommen werden, gegebenenfalls auch an Sonn- und Feiertagen.

Maßnahmen gegen Erosion aus den landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Eigentümer selbst zu ergreifen und auszuführen, Schadenersatzansprüche können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

D. GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Diese betragen zu den landwirtschaftlichen Flächen 2,0 m für Sträucher und 4,0 m für Bäume.

E. Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt 6- zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

F. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften zum Immissionsschutz

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Kumhausen im Rathaus zu den üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

G. Vorgartengestaltung

Schotterflächen in den Vorgartenbereichen sind aus gestalterischen Gründen unerwünscht.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Kumhausen hat in der Sitzung vom 24.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Preisenberg VI“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2018 ortsüblich 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 10.08.2018 hat in der Zeit vom 24.08.2018 bis 24.09.2018 stattgefunden.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.08.2018 hat in der Zeit vom 24.08.2018 bis 24.09.2018 stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2018 bis 03.12.2018 beteiligt.

5. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2018 bis 03.12.2018 öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNG

Die Gemeinde Kumhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.12.2018 den Bebauungsplan „Preisenberg VI“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2018 als Satzung beschlossen.

Kumhausen, den
1. Bürgermeister Thomas Huber

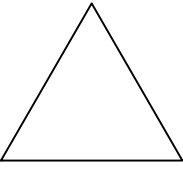
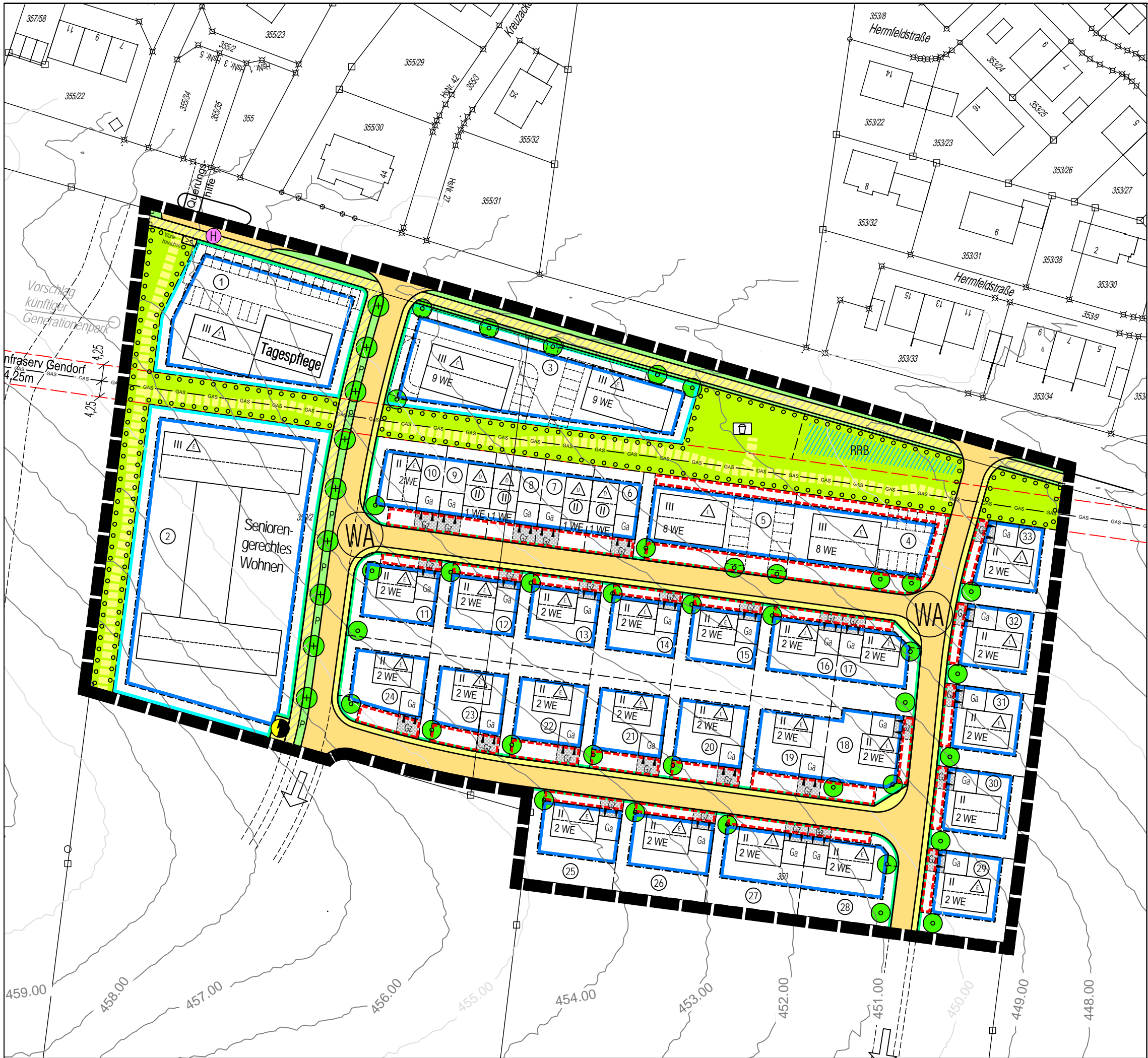
7. AUSGEFERTIGT

Kumhausen, den
1. Bürgermeister Thomas Huber

8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Kumhausen, den
1. Bürgermeister Thomas Huber



NORDEN
M 1:1000

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Preisenberg VI
Gemeinde Kumhausen

PLANTEAM

Ingenieurbüro Christian Loibl

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 17. Dezember 2018



Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de