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. Zulässig sind Geländeabgrabungen und Stützmauern bis zu 400 cm.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN

Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.3.1.	Art:	Einfache Metallkonstruktionen oder Maschendraht
0.1.3.2.	Höhe:	max. 2,00 m ab OK geplantes Gelände

0.1.4. BAUKÖRPER

0.1.4.1. Bei rechteckigen Baukörpern mit geneigten Dächern muss der First parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

0.1.5. DACH

0.1.5.1.	Dachform	Satteldach, Pultdach, begrüntes Flachdach
	Dachneigung	max. 35°
	Dachdeckung	Metall, Dachziegel, Betonstein

0.1.5.2. Auf mindestens 50 % der Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zur Energieerzeugung aus Sonnenenergie zu errichten.

0.1.6. Wand- und Firsthöhen

0.1.6.1.	Wandhöhe	traufseitig max. 442,50 m. ü. NHN
0.1.6.2.	Firsthöhe	max. 447,00 m. ü. NHN

0.1.7. Insektenfreundliche Beleuchtung

Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.

0.2. Grünordnung

0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der **Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut** zu verwenden. Die Liste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

0.2.2. Private Grünflächen
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als private Grünfläche - Vegetationsflächen anzulegen. Die lagemäßig festgelegten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung Punkt 9.1. werden hierbei angerechnet.

0.2.3. Lockere raumbildende Gehölzpflanzung (Randeingrünung)
Nach Osten und Westen hin ist eine Gehölzpflanzung gemäß Planzeichen 13.1.1. baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m.

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

0.2.5. Beläge
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen).

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschossflächenzahl GFZ = 0,8

2.5. Grundflächenzahl GRZ = 0,6

2.7. II — Zahl der Vollgeschosse:
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse zulässig

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5.1. Baugrenze

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF; FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

4.1.1. B — Bauhof

4.1.2. F — Feuerwehr

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

6.1. Straßenbegrenzungslinie

6.2. private Verkehrs- und Erschließungsfläche

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1. private Grünflächen besonders zu gestalten
Zweckbestimmung: Randeingrünung

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)

13.1. 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)

13.1.1. lockere raumbildende Gehölzpflanzung,
n. Festsetzung 0.2.4.

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Hier: Gebäude für Feuerwehr - Bauhof
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANLICHE HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

16.1. 365/1 — Flurstücksnummer

16.2. Grenzstein

16.3. Flurstücksgrenze

16.4. Gebäude, Nebengebäude Bestand
(mit Eintragung Hausnummer)

17. VERSCHIEDENES

17.1. Höhenlinien
(Abstand 0,5 m)

17.2. Anbaufreie Zone
(hier: 20,0 m zur Bundesstraße B 15)

17.3. D-2-7438-0297 — Bodendenkmal
hier: Nr. D-2-7438-0297 „Siedlung der Linearbandkeramik und der Bronzezeit" (nachrichtl. Übernahme)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat Kumhausen hat in der Sitzung vom 23.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2024 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 16.07.2024 hat in der Zeit vom 29.07.2024 bis 29.08.2024 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 16.07.2024 hat in der Zeit vom 29.07.2024 bis 29.08.2024 stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2024 bis 18.11.2024 beteiligt.

5. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2024 bis 18.11.2024 öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

6. SATZUNG
Die Gemeinde Kumhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.12.2024 den Bebauungsplan „Bauhof Erweiterung" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.12.2024 als Satzung beschlossen.

Kumhausen, den 12. DEZ. 2024 — 1. Bürgermeister Thomas Huber

8. AUSGEFERTIGT
Kumhausen, den 15. JAN. 2025 — 1. Bürgermeister Thomas Huber

9. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.01.25 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 16. JAN. 2025 — 1. Bürgermeister Thomas Huber

TEXTLICHE HINWEISE

A. DENKMALSCHUTZ
Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7438-0297 „Siedlung der Linearbandkeramik und der Bronzezeit". Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in die Planung aufgenommen.

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.

B. LANDWIRTSCHAFT
Das Baugebiet 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.

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

D. WASSERWIRTSCHAFT
Das Niederschlagswasser des Bestands wird auf dem Grundstück in Pufferschächten zurückgehalten und anschließend in den Rossbach abgeleitet. Das System wird im Zuge der Erweiterung weitergeführt.
Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser" und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen") zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Landshut zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.
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 Eigentümer selbst zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im wassersensiblen Bereich. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

E. Hinweis Landratsamt Landshut - Bodenschutz
Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes ist für den anfallenden Oberboden im Planungsgebiet ist eine hochwertige Verwendung zu gewährleisten. Dies kann z. B. durch die Aufbringung von Bodenmaterial auf *die umgebende oder benachbarte Ackerfläche erfolgen. Weiter Möglichkeiten* sind die Renaturierung von Flächen, landschaftsgestalterische Maßnahmen oder die Verbesserung weiterer landwirtschaftlicher Flächen. Die DIN 19731 ist dabei zu beachten.
Die Verfüllung von Kiesgruben oder Tagebauen mit diesem Oberbodenmaterial ist untersagt. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird angeraten.

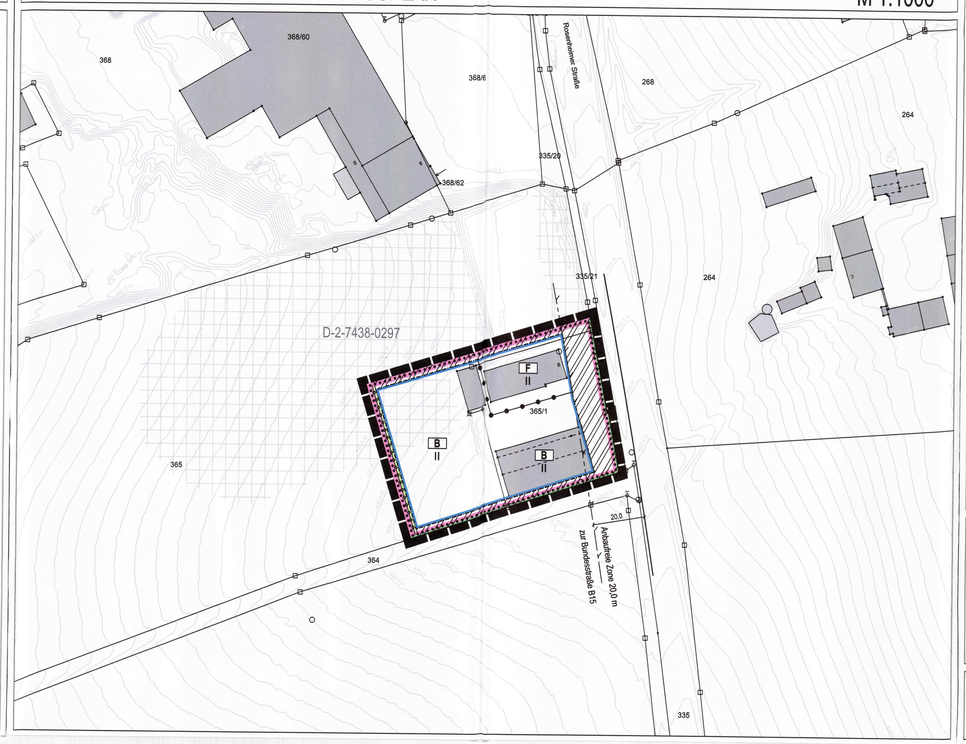
TEXTLICHE HINWEISE

F. Hinweis Landratsamt Landshut - Brandschutz
Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
- Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 sicher zu stellen.
- Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu erstellen. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte nicht mehr als 150 m betragen. Des Weiteren sind sie außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden und nach Möglichkeit am Fahrbahnrand zu positionieren.

G. Hinweis Bayernwerk Netz GmbH
Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1000



Bebauungs- und Grünordnungsplan
Bauhof Erweiterung

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

Norden
1:000

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. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024,
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 § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
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 die §1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl
Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 6. Dezember 2024

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:	16.07.2024
Entwurf:	09.10.2024
Bearbeitung:	Ascher
Zeichnungsnummer:	B 2024-3575/Satzung