

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BAUWEISE**
  - 0.1.1. offene Bauweise mit Ausnahme der unter 0.1.2. festgesetzten Fälle der abweichenden Bauweise.
  - 0.1.2. Abweichende Bauweise nach § 22 Nr. 4 BauNVO: Der südliche Baukörper darf an die nördliche Baugrenze herangebaut werden.
- 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
  - entfällt
- 0.3. FIRSTRICHTUNG**
  - Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Planzeichens 15.4.
- 0.4. EINFRIEDUNGEN**
  - Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
  - 0.4.1. Art: Maschendrahtzaun nur in Verbindung mit Hecke  
Es besteht keine Einfriedungspflicht
  - 0.4.3. Sockel und Mauern: Unzulässig.  
Stützwände sind innerhalb der Grundstücksgrenzen unzulässig, an den Grundstücksgrenzen unzulässig.
- 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
  - 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdach (begrünt) auszuführen.
- 0.6. GEBÄUDE**
  - 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.9., als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und 2 Obergeschosse, Dachgeschoß kein Vollgeschöß
    - Dachform: Satteldach
    - Dachneigung: 28° - 40°
    - Dachdeckung: Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton) in rot, braun, anthrazit
    - Dachgauben: Zulässig bis 2,5 m² Ansichtsfläche als stehende Gauben, max. 2 Stück je Dachfläche.
    - Zwerggiebel: Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudefläche).
    - Dachüberstände bei - Ortgang: max. 1,0 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig; - Traufe: max. 1,0 m zulässig
  - 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.10., als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und Obergeschöß
    - Dachform: Pultdach mit Metalldeckung oder Flachdach begrünt,
    - Dachneigung: Bis 10°
    - Dachüberstände: max. 0,3 m
- 0.8. STELLPLATZBEDARF**
  - 0.8.1. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 0.10. ABSTANDSFLÄCHEN**
  - 0.10.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach der Abstandsflächenansatzung der Gemeinde Kumhausen.
- 0.11. GESTALTUNG DES GELÄNDES**
  - 0.11.1. Abrabung zulässig bis 1,0 m, Geländeabstufungen in Form von Stützmauern sind bis zu 1,0 m zulässig.

# TEXTLICHE HINWEISE

- A. WASSERWIRTSCHAFT**
  - Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen, Sickerschächte entsprechen dabei nicht mehr dem Stand der Technik. Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Regenwasser über geeignete Anlagen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Ist der Untergrund nicht ausreichend sicherfähig, sind entsprechende Pufferungen vorzusehen so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Die entsprechend erforderlichen Nachweise nach den einschlägigen Merkblättern sind bei der Einreichung der Unterlagen für ein ggf. erforderliches Wasserrechtsverfahren vorzulegen. Für die Rückhaltung haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewahrt. Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren.
- B. DENKMALSCHUTZ**
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblatts ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Änderungsbereich bisher unbekannte Bodendenkmale befinden. Auf Art. 8 DSchG (Auffinden von Bodendenkmälern) wird hingewiesen.

# 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
    - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
      - 2.1.9. Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und 2 Obergeschosse, Dachgeschoß kein Vollgeschöß
      - 2.1.10. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und Obergeschöß
      - 2.2. Geschossflächenzahl GFZ = 1,1
      - 2.3.1. Grundflächenzahl GRZ = 0,4
      - 2.3.2. Überschreitung GRZ  
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. (Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
      - 2.4. Maximale Zahl der Wohneinheiten je Gebäude z. B. 8 Wohneinheiten
      - 2.5. Maximale Wandhöhe in m. ü. NHN z. B. 433,90 m. ü. NHN
      - 2.6. Maximale Firshöhe in m. ü. NHN z. B. 436,40 m. ü. NHN
    - 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
      - 3.1.3. nur Hausgruppen zulässig
      - 3.5.1. Baugrenze
      - 3.5.2. Baugrenze für Tiefgarage
      - 3.5.3. Baugrenze für Stellplätze und Zufahrtsflächen
      - 3.5.4. Baugrenze für Terrassenflächen / Nebengebäude

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.2. Fußweg öffentlich
  - 6.4. Straßenbegrenzungslinie
- 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, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
    - 13.2.1. Baum der Wuchsklasse II, privat  
Es sind gemäß Planzeichen 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 ausschließlich standortheimische Gehölze der Artenliste des Bebauungsplans zu verwenden.
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
  - 15.1. Satteldach
  - 15.2. Pultdach oder Flachdach begrünt
  - 15.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.4. Firstrichtung zwingend einzuhalten

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat Kumhausen hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Kumpfmühle“ durch Deckblatt 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2. **FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - 4. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - 5. **AUSLEGUNG**  
Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - 6. **SATZUNG**  
Die Gemeinde Kumhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Bebauungsplans „Kumpfmühle“ durch Deckblatt 4 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Kumhausen, den .....  
Erster Bürgermeister Thomas Huber
- 7. **AUSGEFERTIGT**  
Kumhausen, den .....  
Erster Bürgermeister Thomas Huber
  - 8. **INKRAFTTRETEN**  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandekblatt wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandekblatt 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. Das Bebauungsplandekblatt 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 .....  
Erster Bürgermeister Thomas Huber

# BEGRÜNDUNG

- 1. **ALLGEMEINES**  
Der Gemeinderat Kumhausen hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan „Kumpfmühle“ durch Deckblatt Nr. 4 zu ändern.
  - 2. **HINWEISE ZUR PLANUNG**
    - 2.1. **Bestand**  
Der Bebauungsplan „Kumpfmühle“ stammt aus dem Jahr 1996 und wurde bisher dreimal durch Deckblatt geändert. Die Änderung betrifft die Fl.-Nrn. 261/173 und 261/233 der Gemarkung Niederkam. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 1553 m² (mit CAD gemessen). Als Nutzungsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Änderungsbereich ist bisher eine Bauparzelle für eine Hausgruppe mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt sowie dazugehörige Baufenster für Garagen. Die Gebäude bestanden bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits und sind nach wie vor vorhanden.
    - 2.2. **Änderungen**  
Geplant wird ein ergänzendes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, das im nördlichen Bereich zur Buchenstraße hin errichtet werden soll und durch Anbau an das bestehende Gebäude mit diesem zusammen eine Hausgruppe nach BauNVO bildet. Der bestehende Garagenhof in diesem Bereich soll abgebrochen werden. Die erforderlichen Stellplätze für das bestehende sowie das neu geplante Gebäude sollen in einer Tiefgarage sowie oberirdisch als offene Stellplätze nachgewiesen werden.  
Das geplante Mehrfamilienhaus besteht aus einem langgestreckten Gebäudeteil (3 Vollgeschosse) mit Satteldach im nördlichen Bereich sowie einem zweigeschossigen Zwischenbau mit Pultdach oder Flachdach, der bis zum bestehenden Mehrfamilienhaus heranreicht. Das bestehende Mehrfamilienhaus bleibt unverändert. Folgende Änderungen sind zur Umsetzung der Planung notwendig:
      - Festsetzung neuer Baufenster für die geplanten Gebäudeteile (zwei- und dreigeschossig)
      - Baufenster für Tiefgarage sowie für oberirdische Stellplätze und Zufahrtsflächen.
      - Festsetzung Anzahl der Wohneinheiten
      - Festsetzung der Wandhöhen bezogen auf NHN.
      - Festsetzungen von Gehölzpflanzungen (Bäume)
      - Versickerung des Niederschlagswassers nach den aktuellen Regeln der Technik, also nicht mehr über Sickerschächte
      - Einzeichnung eines öffentlichen Fußwegs im Norden an der Buchenstraße
  - 2.3. **Hinweise zur Planung**  
Die Planänderung zielt auf eine Nachverdichtung hin. Nachverdichtung bzw. Nutzung der innerörtlichen Flächenressourcen gehört zu den übergeordneten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung. Die verdichtete Bebauung begründet sich insbesondere aus dem Siedlungsdruck, der im unmittelbaren Anschluss an das Landshuter Stadtgebiet gegeben ist. Das Gebiet des Bebauungsplans Kumpfmühle grenzt direkt an den Landshuter Stadtteil Achdorf an und verfügt über die Rosenheimer Straße (Veldener Straße, B15) über eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Daher ist das Gebiet aufgrund seiner Lage vom Grundsatz her für eine verdichtete Bebauung geeignet, die auch an einigen Stellen bereits in Form von Reihenhäusern und Doppelhausbebauung realisiert wurde, auch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich.  
Geplant wird ein zusätzliches Mehrfamilienhaus mit max. 8 Wohneinheiten und 3 Vollgeschossen. Hinsichtlich Größenordnung und Höhenentwicklung bleibt das geplante Gebäude im Rahmen des bestehenden Gebäudes im Änderungsbereich. Da für die Errichtung ein bestehender Garagenhof abgebrochen wird, wird auch die Versiegelung im Vergleich zum Ist-Zustand nicht wesentlich erhöht.  
Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen Buchenstraße und Kirschenstraße und muss nicht geändert werden. An der Buchenstraße im Norden wird hier ein öffentlicher Fußweg eingezeichnet, der im Bestand bereits existiert. Die Stellplätze werden künftig in einer Tiefgarage sowie oberirdisch als offene Stellplätze nachgewiesen. Die Festsetzungen zu GRZ und GFZ bleiben unverändert.
3. **BAULEITPLANVERFAHREN**  
Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.  
Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.  
Somit ist kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

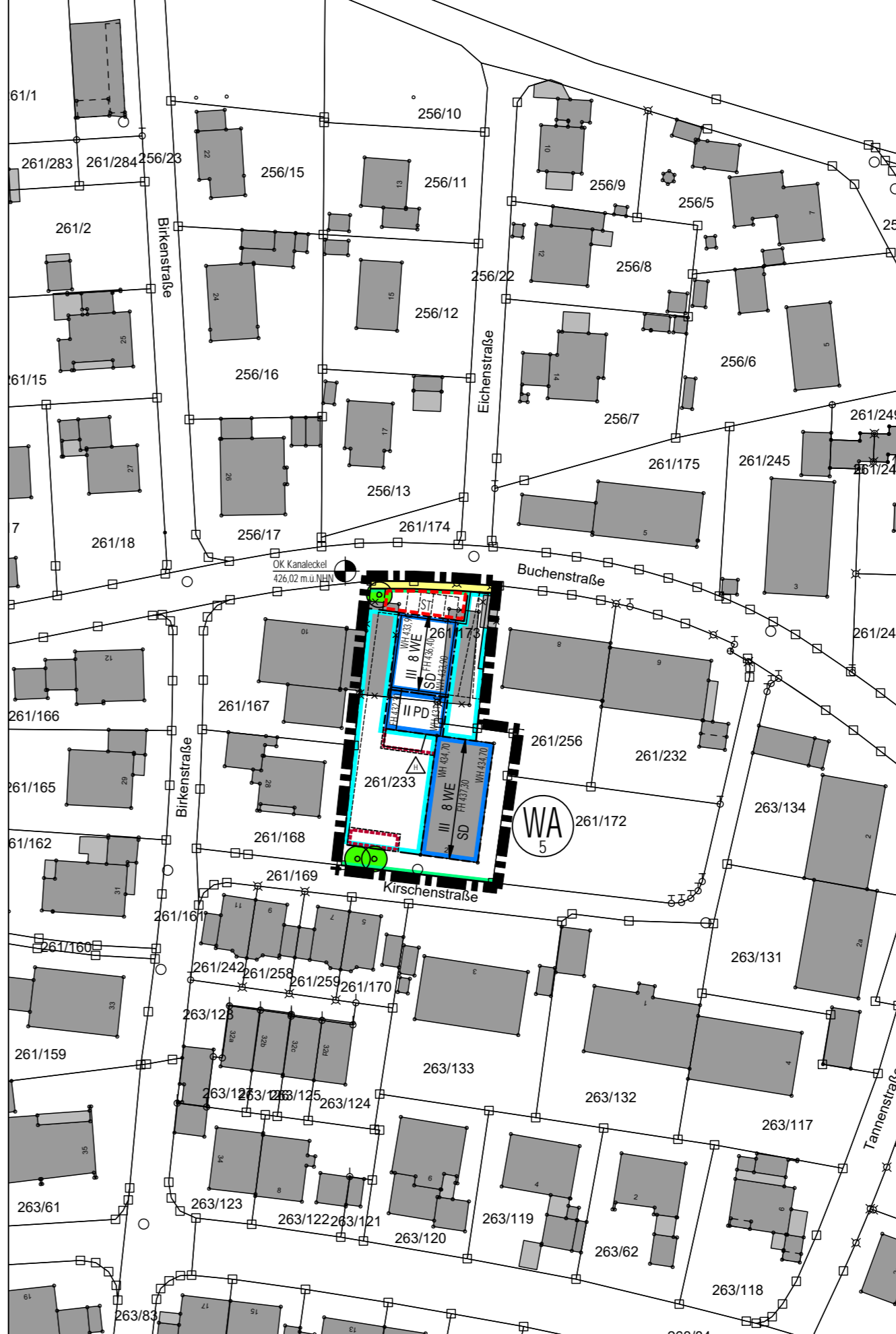
# PLANLICHE HINWEISE

- 16. **KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
    - 16.1. Flurstücksnummer
    - 16.2. Grenzstein
    - 16.3. Flurstücksgrenze
    - 16.4. Gebäude / Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)
    - 16.5. Gebäude abzurechnen
  - 17. **VERSCHIEDENES**
    - 17.1. Stellplätze privat Standort vorgeschlagen
    - 17.2. Referenzhöhe für NHN-Höhen (OK Kanaldeckel)
- Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kumpfmühle“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

# BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN



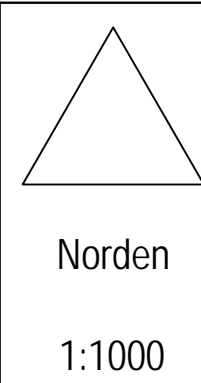
# ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 4 M 1:1000



# Bebauungsplandekblatt Nr. 4

# Kumpfmühle

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



# 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. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15.09.2021, sowie des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) 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), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie der Bauabstandsverordnung (BauABVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

# VORENTWURF

**PLANTEAM**  
Ingenieurbüro Christian Loibl

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG  
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG  
VERMESSUNG-GEONFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 24. Mai 2022

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensinsel  
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723  
mail@b-plantteam.de - www.b-plantteam.de

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Alle Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagestichtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist unbeherrschlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planverfägers gestattet.

Vorentwurf: 24.05.2022  
Entwurf: .....  
Bearbeitung: Ascher  
Zeichnungsnummer: BD 2021-3446/Vorentwurf