TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

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

0.1.2.1.	Art:	Einfache Metallkonstruktionen oder Maschendraht
0.1.2.2.	Höhe:	max. 2,00 m ab OK geplantes Gelände
0.1.2.3.	Sockel und Mauern:	Unzulässig.

0.1.3. BAUKÖRPER

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

0.1.4. DACH

0.1.4.1.	Dachform	Satteldach, Pultdach, begrüntes Flachdach
	Dachneigung	max. 20°
	Dachdeckung	Metall, Dachziegel, Betonstein

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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. Bäume der Wuchsklasse 2
Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1. 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.
Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang

0.2.4. Lockere raumbildende Gehölzpflanzung (Randeingrünung)
Nach Osten und Westen hin ist eine Gehölzpflanzung gemäß Planzeichen 13.2.2. baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m.

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

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

TEXTLICHE HINWEISE

A. DENKMALSCHUTZ
Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans befindet sich kein bekanntes Bodendenkmal. 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.

B. LANDWIRTSCHAFT
Das Sondergebiet 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
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 sickerfähig, ist vor einer Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter, um evtl. Abflussbeschleunigungen entgegenzuwirken, die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen vorzusehen.
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 (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).

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

PLANLICHE HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

16.1.	273	Flurstücksnummer
16.2.		Grenzstein
16.3.		Flurstücksgrenze
16.4.		Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)

17. VERSCHIEDENES

17.1.	423.000 / 424.000	Höhenlinien (Abstand 0,5 m)
17.2.		Anbaufreie Zone (hier: 15,0 m zur Kreisstraße LA 21)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat Kumhausen hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

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

Kumhausen, den ....
1. Bürgermeister Thomas Huber

8. AUSGEFERTIGT

Kumhausen, den ....
1. Bürgermeister Thomas Huber

9. 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

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
2.8.1.		Wandhöhe traufseitig max. 10,0 m ab natürlicher Geländeoberkante. Die maximale Wandhöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, etc.) überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.
2.8.2.		Firsthöhe max. 4,0 m über Wandhöhe

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

3.5.1.		Baugrenze
3.5.2.		Baugrenze für Zufahrtsflächen und Stellplätze

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.	B	Flächen für den Gemeinbedarf Hier: Bauhof

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

6.1.		Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2.		Straßenbegrenzungslinie
6.3.		Fuß- und Radweg, öffentlich
6.4.		private Verkehrs- und Erschließungsfläche

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

9.1.		Straßenbegleitgrün öffentlich
9.2.		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)

13.2. **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.		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
13.2.1.		Baum der Wuchsklasse 2 n. Festsetzung 0.2.3.
13.2.2.		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)

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1000

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Bauhof II

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

Norden

1:1000

P R Ä A M B E L

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 § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327)
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-I),
zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)
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.

VORENTWURF

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 16. Januar 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:	16.01.2024
Entwurf:	
Bearbeitung:	Ascher
Zeichnungsnummer:	B 2023-3556/Vorentwurf