TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der unter 0.1.1.2. festgesetzten Fälle
0.1.1.2. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Im Bereich der Parzellen 3 bis 5 darf im Norden jeweils bis an die Baugrenze 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 Geländeanschüttungen und -abgrabungen bis zu 150 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN

0.1.3.1. 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.

0.1.3.2. 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. Die max. zulässige straßenseitige Wandhöhe beträgt 2,9 m bezogen auf Randsteinoberkante in der Mitte des Zufahrtsbereichs.

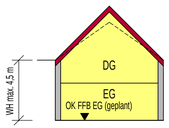
0.1.5. GEBÄUDE

0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.:
Wahlweise Gebäudetyp I oder II entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.2. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

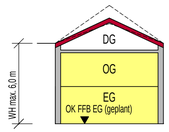
0.1.5.2. Gebäudetypen zu Festsetzung 0.1.5.1. :

Gebäudetyp I (Einzelhaus) — EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss



Dachneigung	35° - 48°
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton in roten oder braunen Farbtönen
Wandhöhe	traufseitig max. 4,50 m ab Höhenbezugspunkt Festsetzung 0.1.6.1.
Dachgauben	pro 3,5 Rdm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 3,0 m² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Zwerchgiebel	Zwerchgiebel dürfen in der Breite ½ der Traufl ä nge des Hauptbauses 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.
Seitenverhältnis	Das Seitenverhältnis (Breite:Länge) muss mindestens 1:1,2 betragen

Gebäudetyp II (Einzelhaus) — EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss



Dachneigung	15° - 26°
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton, in roten oder braunen Farbtönen
Wandhöhe	traufseitig max. 6,0 m ab Höhenbezugspunkt Festsetzung 0.1.6.1.
Dachgauben	unzulässig
Zwerchgiebel	unzulässig.
Dachüberstände	max.1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Seitenverhältnis	Das Seitenverhältnis (Breite:Länge) muss mindestens 1:1,2 betragen

0.1.5.3. 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.

0.1.6. OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WANDHÖHEN

0.1.6.1. Die maximale Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OK FFB EG max) wird entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt:

Parzelle Nr.	Max. OK FFB EG m. ü. NN
1	487,50
2	485,00
3	486,00
4	487,00
5	488,50

0.1.6.2. Die unter Planzeichen 0.1.5.2. festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut im Traufbereich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.7. STELLPLATZBEDARF

0.1.7.1. Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.

0.1.7.2. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kumhausen,
z. B. bezügl. Abstand Garage – Straßenrand 5,50 m

0.1.8. ZAHL DER WOHNEINHEITEN

0.1.8.1. Pro Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

0.1.9. ABSTANDSFLÄCHEN

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

0.1.10. BEBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE

0.1.10.1. Die Baugrenzen, welche die südöstlich, südlich, südwestlich und westlich liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen definieren, dürfen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist (Wintergärten), auf eine Länge von bis zu 50 % der jeweiligen Fassade um bis zu 2,00 m überschritten werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

0.2. Grünordnung

0.2.1. Gehölzauswahl
Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze aus der Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut zu verwenden. Die Liste liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang bei.

0.2.2. Bäume der Wuchsklasse 2
Zur Begrünung des Straßenraumes 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

0.2.3. Ausgleichsfläche - Randeingrünung
Im Bereich der Ausgleichsflächen sind gemäß Planzeichen 13.2.2. mesophile Gebüsche / Hecken als Randeingrünung anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m.

0.2.4. Beläge

0.2.4.1. 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.

0.2.4.2. Schotterflächen in den Vorgartenbereichen sind aus gestalterischen Gründen verboten.

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

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT
Für die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücksflächen sind Pufferungen vorzusehen, 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.
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.
Mit den Bauantr ä gen sind Entwässerungspl ä ne einzureichen.

B. LANDWIRTSCHAFT
Das allgemeine Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daher müssen insbesondere zeitweise bedingte Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen, Tierhaltung) aus der Viehhaltung und der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hingenommen werden, gegebenenfalls auch an Sonn- und Feiertagen oder in den Abendstunden.

C. 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.

D. ERNEUERBARE ENERGIEN
Eine Nutzung solarer Energie oder solarer Wärme ist ausdrücklich erwünscht.

E. AUSGLEICHSFLÄCHEN
Das Ausgleichsflächen werden intern entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans nachgewiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" zeitnah nach dem Eingriff umzusetzen. Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft … „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können." Der Eingriff liegt somit mit der tatsächlichen Umnutzung bzw. Umgestaltung der Fläche vor, also z.B. bei Herstellung der Erschließung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.
Die Flächen sind durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.

F. DENKMALSCHUTZ
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
Auf Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

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

H. **Baumpflanzungen im Leitungsbereich 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat Kumhausen hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldstraße Erweiterung" 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 „Waldstraße Erweiterung" 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.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 der BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen

1.1.3. WA — 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. Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl

2.1.1. II — Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß oder Erdgeschoß und Obergeschoß, Dachgeschoß kein Vollgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6

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

3.1. offene Bauweise

3.1.1. △ — nur Einzelhäuser zulässig

3.5.1. Baugrenze

3.5.2. Baugrenze für Garagen und Carports

3.5.3. Baugrenze für Zufahrten und oberirdische Stellplätze Garagen und Carports unzulässig

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. Privatweg

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.1.1. Ausgleichsfläche

13.1.1.1. Lage Ausgleichsfläche Süd

13.1.1.2. Lage Ausgleichsfläche Nord

13.1.1.3. Restflächen gemeindliches Ökokonto

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. Pflanzgebot nach Festsetzung 0.2.2.
Standortvorschlag für Baum der Wuchsklasse 2, privat

13.2.2. Randeingrünung / mesohiles Gebüsch / Hecke nach Festsetzung 0.2.3.

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Hier: Grunddienstbarkeit Wegerecht Fl.-Nr. 66/29

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. 66 — 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. Hauptfirstrichtung, vorgeschlagen

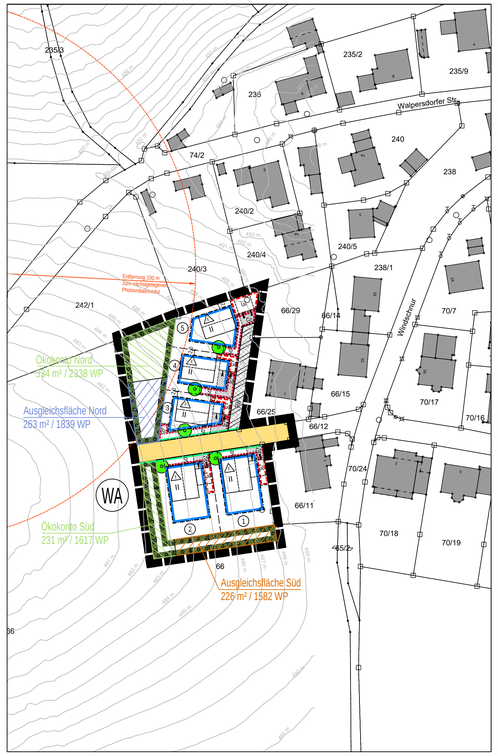
17.5. Ga — Garagenzufahrt
(vorgeschlagener Standort)

17.6. Ga — Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
(vorgeschlagener Standort)

17.7. St — Stellplätze privat

17.8. Entfernungsangabe zum nächstegelegenen Photovoltaikmodul der Freiflächen-Photovoltaikanlage „Walpersdorfer Strasse"

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



Bebauungs- und Grünordnungsplan
Waldstraße Erweiterung

Gemeinde: Kumhausen
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: 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. 20.12.2023 (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),
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.

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 2. Februar 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:	13.11.2023
Entwurf:	02.02.2024
Bearbeitung:	Ascher
Zeichnungsnummer:	B 2023-3550/Entwurf