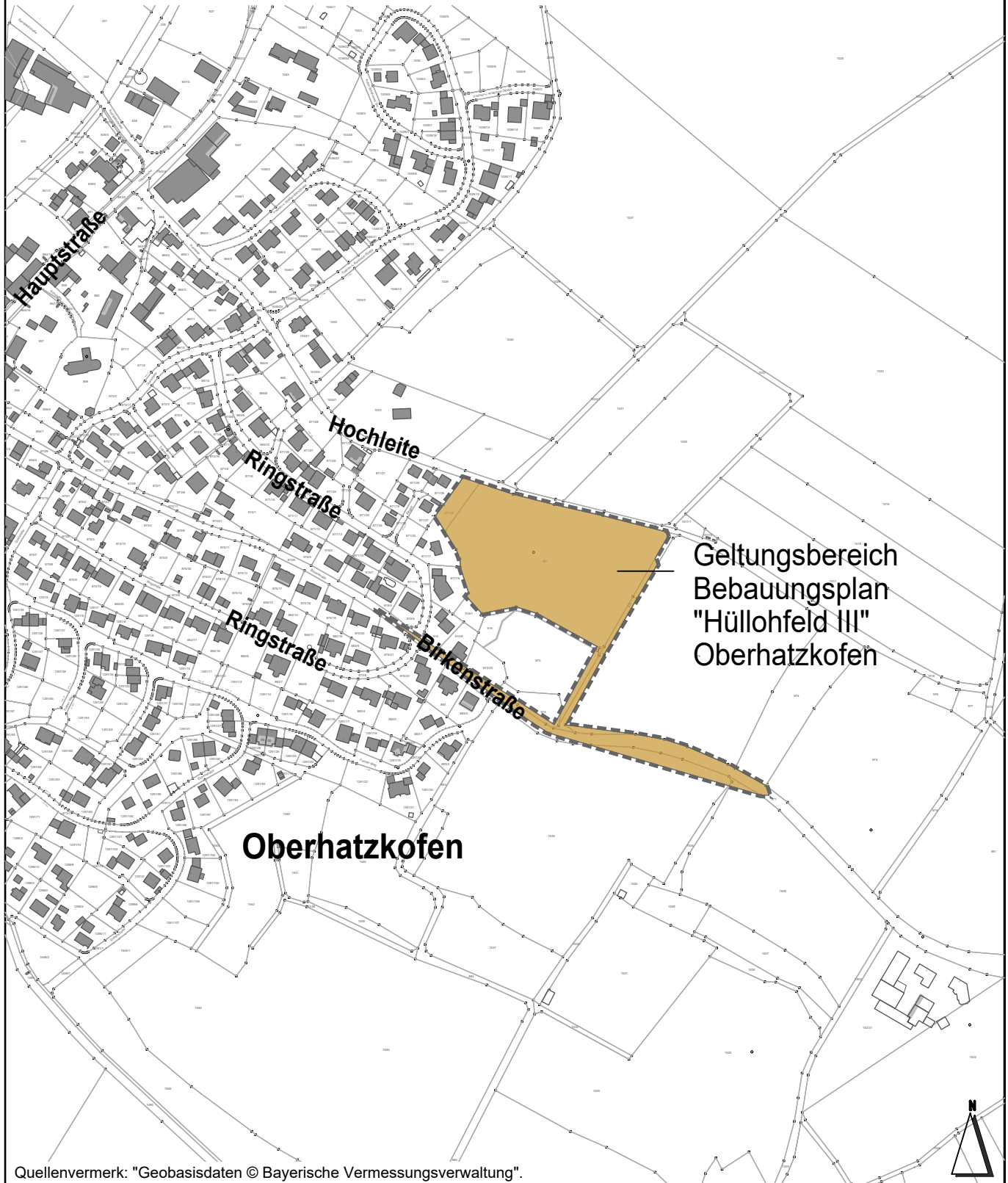


Rottenburg a. d. Laaber Bebauungsplan "Hüllohfeld III", Ortsteil Oberhatzkofen

mit integriertem Grünordnungsplan

Übersichtsplan M 1:5.000

Entwurf vom 26.03.2024



Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber
erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F.
der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), und Art. 81 Abs. 2
Bayerische Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 24.07.2023 (GVBl. 2023 I Nr. 371) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan mit integriertem Grün-
ordnungsplan als Satzung.

Satzung

| | | |
|---------|----------------------------------|---------------|
| Inhalt: | A. Planzeichnung M 1: 1.000 | Seite 3 |
| | B. Festsetzung durch Planzeichen | Seite 4 - 6 |
| | C. Hinweise durch Planzeichen | Seite 7 - 11 |
| | D. Festsetzungen durch Text | Seite 12 - 16 |
| | E. Hinweise durch Text | Seite 17 - 18 |
| | F. Verfahrensvermerke | Seite 19 - 20 |

Anhang: Begründung

| | | |
|----------------|---------------------------|------------|
| Planungsstand: | Vorentwurf: | 30.11.2023 |
| | Entwurf: | 26.03.2024 |
| | Satzungsbeschluss: |2024 |
| | Datum des Inkrafttretens: |2024 |

Planverfasser:

Stadt Rottenburg a.d.Laaber:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

Neufahrer Straße 1
84056 Rottenburg a.d.Laaber

E G L

Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18
email: landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

.....
Dipl. Ing. Eva Weinzierl
Stadtplanerin,
Landschaftsarchitektin

.....
1. Bürgermeister Alfred Holzner



B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO)

B.1.1



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,
Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen Punkt D.1

B.2. Mass der baulichen baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

B.2.1

II

Maximal zulässige Zahl der Geschosse: Zwei
Entweder
Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss
(EG+DG, Vgl. Ziffer C.3.1 und C.3.2)
oder
Erdgeschoss und Obergeschoss (EG+OG, Vgl. Ziffer C.3.3.1 und
C.3.3.2).
Ein nicht als Vollgeschoss ausgebautes Kellergeschoss ist bis
zur Oberkante des natürlich anstehenden Geländes zulässig.

B.2.2



Zwingend Gebäudetyp mit Untergeschoss:
Entweder
zwei Geschosse: Untergeschoss und Erdgeschoss (Vgl. Ziffer C.3.4)
oder maximal drei Geschosse: Untergeschoss, Erdgeschoss und als
Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (Vgl. Ziffer C.3.5 und C.3.6)
oder Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
(UG+EG+OG, Vgl. Ziffer C.3.7.1 und C.3.7.2)

B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

B.3.1



Baugrenze

B.3.2



Baugrenze für Garagen/Carport und Nebenanlagen
(die über die Baugrenze B.3.1 hinaus gehen)

B.3.3



Nur Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig

B.3.4

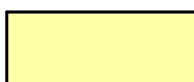


Nur Einzel- oder Doppelhäuser gemäß
§ 22 Abs. 2 BauNVO zulässig

B.4. Verkehrsflächen





(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.4.1




Öffentliche Straßenverkehrsfläche

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.4.2  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: für Fußgänger, Radfahrer, Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge
- B.4.3  Fußweg
- B.4.4  Multifunktionsstreifen (Parken und Baumstandorte)
- B.4.5  Straßenbegrenzungslinie



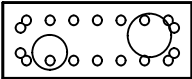



B.5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- B.5.1  Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen, hier: Elektrizität, Transformatorstation

B.6. Grünflächen und Bepflanzung




(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

- B.6.1  Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- B.6.2  Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, öffentliche Ausgleichsflächen
- B.6.3  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Vgl. Ziffer D.8.3 der textlichen Festsetzungen
- B.6.4  zu pflanzender Baum
- B.6.5  zu pflanzender Obstbaum-Hochstamm
- B.6.6  vorhandener Baum, zu erhalten

B. Festsetzungen durch Planzeichen


B.7. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 3 und 7 BauGB)

- | | | |
|-------|---|---|
| B.7.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. |
| B.7.2 |  | Höhenbezugspunkt (= OK Randstein Straße) für die Bestimmung der maximalen Erdgeschosshöhe des Wohngebäudes der jeweiligen Parzelle, z.B. Parzelle 6. (Vgl. Festsetzung D.9.1) |
| B.7.3 |  | Vorhandener Baum, zu entfernen |

C. Hinweise durch Planzeichen

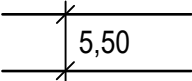
C.1. Kartenzeichen für die Flurkarten:


C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2  Flurstücks-Nummern

C.1.3  vorhandene Gebäude


C.2. Kennzeichnungen:

C.2.1  Maßzahlen (in Meter)

C.2.2  Nummer der geplanten Parzelle, hier z.B. 1

C.2.3  Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung


C.2.4 565 m² Voraussichtliche Parzellengröße in m², hier z.B. 565 m²


C.2.5  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen


C.2.6 Ga Garagen, Carports

C.2.7  Vorschlag Gebäude


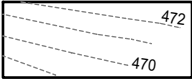

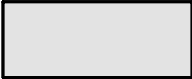

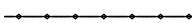

C.2.8  Garagen- / Grundstückszufahrt

C.2.9  Nicht überbaubare Grundstücksfläche für die Sammlung und Abholung von Abfallgefäßen

C.2.10  Sichtfläche mit Angabe der Konstruktionslänge von 200 m (Vgl. Festsetzung D.6.4)

C.2.11  Baumfallgrenze 30 m
Zum Wald im Süden ist in einer Abstandsfläche von 30 m Tiefe mit brechenden Ästen und umfallenden Bäumen zu rechnen. Innerhalb dieser Baumfallzone müssen bauliche Anlagen eigenverantwortlich vom jeweiligen Grundstücksbesitzer gegen evtl. Schäden geschützt werden. Für etwaige Schäden, die durch Astbruch oder Baumwurf entstehen, wird keine Haftung übernommen.

C. Hinweise durch Planzeichen

- C.2.12  Beschränkung Durchgang nur für Fußgänger und Durchfahrt nur für Feuerwehrfahrzeuge und Radfahrer durch Verwendung von Poller
- C.2.13  Höhenlinien in m üNN, z.B. 470,00 m üNN, nachrichtlich übernommen aus Höhenaufmaß Stadt Rottenburg a. d. Laaber, 30.01.2023
- C.2.14  Kartiertes Biotop mit Nr. 7338-0006, „Feldgehölz und Hecke östlich Oberhatzkofen“ (Nachrichtliche Übernahme: Biotopkartierung, bayernAtlas des Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- C.2.15  vorhandene Straßenerschließungsfläche im Bereich der Sichtfelder, bleibt unverändert
- C.2.16  vorhandener Wald außerhalb der Geltungsbereichsgrenze
- C.2.17  vorhandene Gasleitung
- C.2.18  vorhandener Baum außerhalb des Geltungsbereichs, nachrichtlich übernommen aus Luftbild

C.3. Schema - Schnitt (Gebäudetypen):

Hinweis:

Für die nachfolgende Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gelten die Festsetzungen unter Ziffern B.6.2, D.2.3 und D.9.1.

Folgende Haustypen sind zulässig:

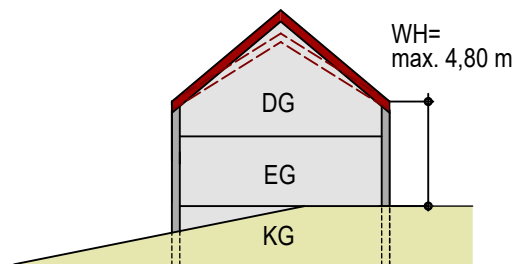
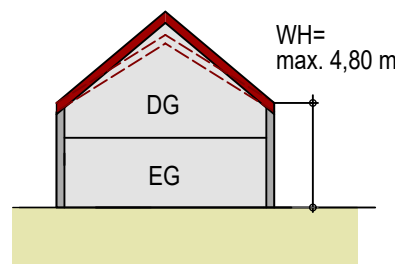
C.3.1 Gebäudetyp 1 (EG+DG)

Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss

Eine teilweise Freistellung des Kellergeschosses aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs ist zulässig.

Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltedach mit Dachneigung 32° - 40°.

Für Parzellen 3/3a - 18:



Sichtbares Kellergeschoss (kein Vollgeschoss) bis Anschluss an das natürliche Gelände ist zulässig.

C. Hinweise durch Planzeichen

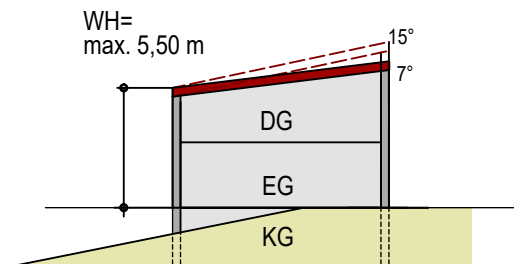
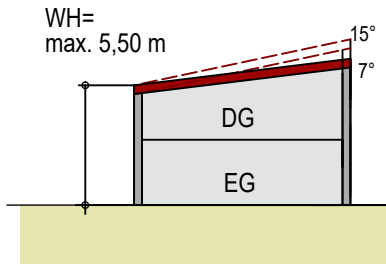
C.3.2 Gebäudetyp 2 (EG+DG)

Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss

Eine teilweise Freistellung des Kellergeschosses aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs ist zulässig.

Dachform: Pultdach mit Dachneigung 7° - 15°.

Für Parzellen 3/3a - 18:



Sichtbares Kellergeschoss (kein Vollgeschoss)
bis Anschluss an das natürliche Gelände ist zulässig.

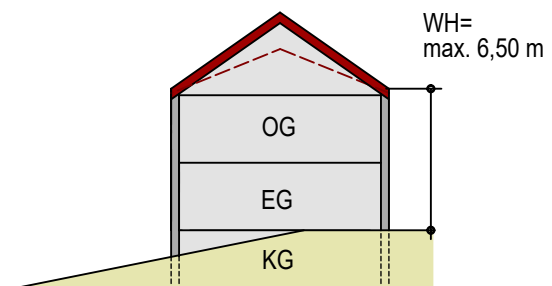
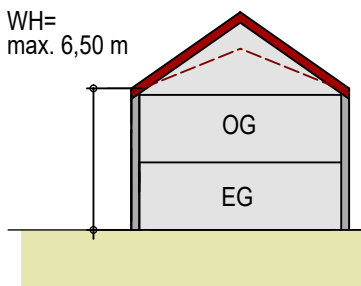
C.3.3 Gebäudetyp 3 (EG+OG)

Erdgeschoss und Obergeschoss

Eine teilweise Freistellung des Kellergeschosses aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs ist zulässig.

C.3.3.1 Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach mit Dachneigung 22° - 35°

Für Parzellen 3/3a - 18:

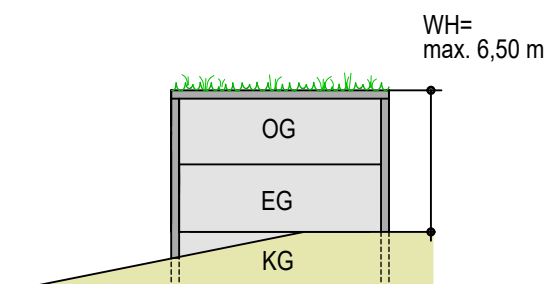
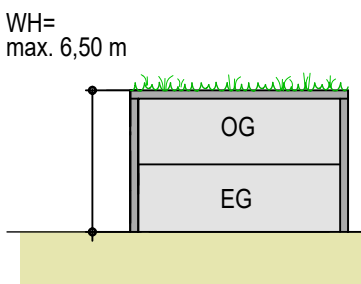


Sichtbares Kellergeschoss (kein Vollgeschoss)
bis Anschluss an das natürliche Gelände ist zulässig.

C.3.3.2 Dachform: Flachdach mit Dachbegrünung

Ein nicht als Vollgeschoss ausgebautes Kellergeschoss ist bis zum Anschluss an das natürliche Gelände zulässig.

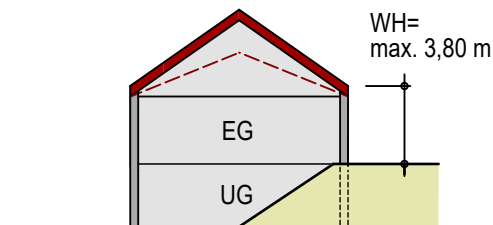
Für Parzellen 3/3a - 18:



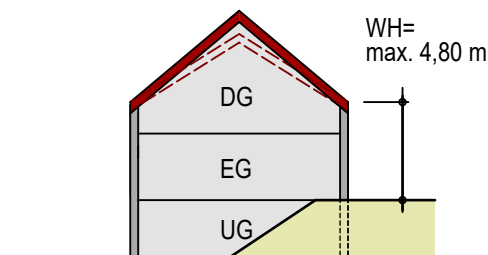
Sichtbares Kellergeschoss (kein Vollgeschoss)
bis Anschluss an das natürliche Gelände ist zulässig.

C. Hinweise durch Planzeichen

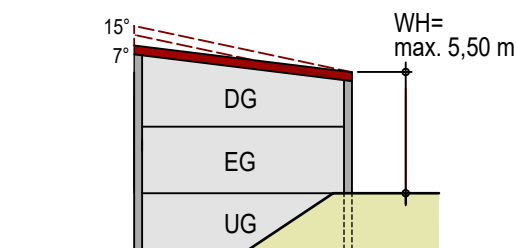
- C.3.4 Gebäudetyp 4: (UG+EG)
Untergeschoss und Erdgeschoss
Dachform : Satteldach, Zelt Dach, Walmdach mit Dachneigung 22°-35°.
(zwingende Möglichkeit bei Parzelle 1, 2, 19 und 20)



- C.3.5 Gebäudetyp 5: (UG+EG+DG)
Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss,
Dachform : Satteldach, Zelt Dach, Walmdach mit Dachneigung 32°-40°.
(zwingende Möglichkeit bei Parzelle 1, 2, 19 und 20)



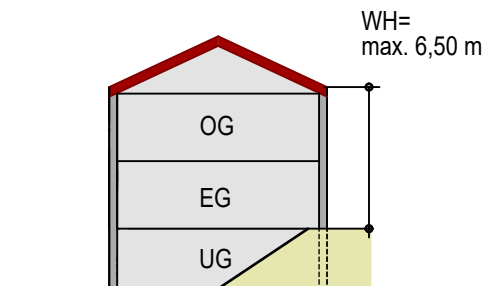
- C.3.6 Gebäudetyp 6: (UG+EG+DG)
Untergeschoss und Erdgeschoss und Dachgeschoss
Dachform : Pultdach mit Dachneigung 7° - 15°.
(zwingende Möglichkeit bei Parzelle 1, 2, 19 und 20)



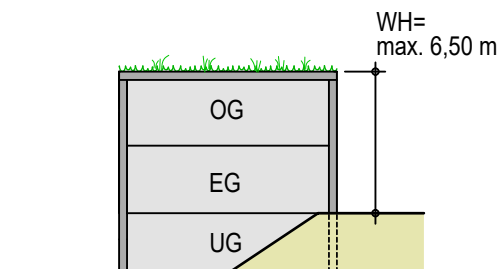
C. Hinweise durch Planzeichen

C.3.7 Gebäudetyp 7 (UG+EG+OG)
Untergeschoss und Erdgeschoss und Obergeschoss

C.3.7.1 Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach mit Dachneigung 22° - 25°.
(zwingende Möglichkeit bei Parzelle 1, 2, 19 und 20)



C.3.7.2 Dachform : Flachdach mit Dachbegrünung.
(zwingende Möglichkeit bei Parzelle 1, 2, 19 und 20)



D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

- D.1.1 Von den allgemein zulässigen Nutzungen des "Allgemeines Wohngebiet (WA)" werden von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
- D.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

D.2 Maß der baulichen Nutzung

- D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das WA (Allgemeines Wohngebiet) 0,35.
- D.2.2 Die maximale Geschossflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO beträgt 0,6.
- D.2.3 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bestimmt sich aus dem Höhenunterschied zwischen der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut. (Vgl. D.9.1)
- D.2.4 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, darf
- | | | |
|--|------------------------------|----------------------------|
| - bei EG+DG, Sattel-, Zelt-, Walmdach | (Gebäudetyp 1, vgl. C.3.1) | 4,80 m nicht überschreiten |
| - bei EG+DG, Pultdach | (Gebäudetyp 2, vgl. C.3.2) | 5,50 m nicht überschreiten |
| - bei EG+OG, Sattel-, Zelt-, Walmdach | (Gebäudetyp 3, vgl. C.3.3.1) | 6,50 m nicht überschreiten |
| - bei EG+OG, Flachdach | (Gebäudetyp 3, vgl. C.3.3.2) | 6,50 m nicht überschreiten |
| - bei UG+EG, Sattel-, Zelt-, Walmdach | (Gebäudetyp 4, vgl. C.3.4) | 6,50 m nicht überschreiten |
| - bei UG+EG+DG, Sattel-, Zelt-, Walmdach | (Gebäudetyp 5, vgl. C.3.5) | 4,80 m nicht überschreiten |
| - bei UG+EG+DG, Pultdach | (Gebäudetyp 6, vgl. C.3.6) | 5,50 m nicht überschreiten |
| - bei UG+EG+OG, Sattel-, Zelt-, Walmdach | (Gebäudetyp 7, vgl. C.3.7.1) | 6,50 m nicht überschreiten |
| - bei UG+EG+OG, Flachdach | (Gebäudetyp 7, vgl. C.3.7.2) | 6,50 m nicht überschreiten |

Bei Gebäudetyp 1 bis Gebäudetyp 3 ist eine Freistellung des Kellergeschosses aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs zulässig.

Die Gebäudetypen 1 bis 3 sind nur für Parzellen 3a/3 bis 18 zulässig, (vgl. Schemaschnitte C.3.1 - C.3.3.2.)

Die Gebäudetypen 4 bis 7 sind nur für Parzellen 1, 2, 19 und 20 zulässig, (vgl. Schemaschnitte C.3.4 - C.3.7.2)

Hinweis: Die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen sind aus den Schemaschnitten in Ziffer C.3.1 bis C.3.7.2 (Gebäudetypen 1 bis 7) ersichtlich.

D.3 Bauweise, Abstandsflächen

- D.3.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. (Ausnahme siehe D.3.2)
- D.3.2 Festsetzung der Höhe von Grenzgaragen durch abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Die traufseitige Wandhöhe der grenzständigen Garagen, Carports und Nebengebäude der Parzellen 1, 2, 3a und 15 - 20 darf max. 3,0 m über der nächstgelegenen höchsten Fahrbahnoberkante liegen. Für diese als Grenzbebauung errichteten Garagen, Carports und Nebengebäude ist die Errichtung eines Keller- bzw. Untergeschosses zulässig.
- D.3.3 Die Tiefe der Abstandsflächen bestimmt sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist nicht für die Garagen, Carports und Nebengebäude der abweichenden Bauweise gemäß D.3.2. anzuwenden.

D. Festsetzungen durch Text

D.4 Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB):

Im WA sind je Wohngebäude als Einzelhaus oder je Wohngebäude als Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

D.5 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

- D.5.1 Dachform: Wohngebäude: symmetrisches Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach mit Dachbegrünung
- Garagen und Nebengebäude : symmetrisches Satteldach, Pultdächer und Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
- Aneinander gebaute Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzugleichen und profilgleich auszuführen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantrageingangs bei der Stadt Rottenburg a. d. Laaber)
- D.5.2 Dachneigung: Wohngebäude:
- | | |
|--|---------------------|
| 7° bis max. 15° bei Gebäudetyp 2 (EG+DG) | vgl. Ziffer C.3.2 |
| und bei Gebäudetyp 6 (UG+EG+DG) | vgl. Ziffer C.3.6 |
| 22° bis max. 35° bei Gebäudetyp 3 (EG+OG) | vgl. Ziffer C.3.3.1 |
| und bei Gebäudetyp 4 (UG+EG) | vgl. Ziffer C.3.4 |
| 22° bis max. 25° bei Gebäudetyp 7 (UG+EG+OG) | vgl. Ziffer C.3.7.1 |
| 32° bis max. 40° bei Gebäudetyp 1 (EG+DG) | vgl. Ziffer C.3.1 |
| und bei Gebäudetyp 5 (UG +EG+DG) | vgl. Ziffer C.3.5 |
| Flachdach bei Gebäudetyp 3 (EG+OG) | vgl. Ziffer C.3.3.2 |
| und bei Gebäudetyp 7 (UG+EG+DG) | vgl. Ziffer C.3.7.2 |
- Garagen und Nebengebäude:
mit Satteldächer: 15° bis max. 22°
mit Pultdach: 7° bis max. 15°,
mit Flachdach: extensive Dachbegrünung
- D.5.3 Dachdeckung: Wohngebäude:
Zulässig sind Ziegel oder Dachstein (rot, braun, anthrazit) sowie Blechdach. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.
- Nebengebäude:
Analog zum Hauptgebäude oder Blechdach.
Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.
- D.5.4 Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.
- D.5.5 Dachgauben: Zulässig ist auf Wohngebäuden ab 32° Neigung je 3,5 m Trauflänge eine Dachgaube mit einer max. Ansichtsfläche von 3,0 m² .
Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen;
- D.5.6 Zwerchgiebel und Wiederkehr: Zulässig bei Wohngebäuden ab 32° Dachneigung
Pro Wohngebäude ist jeweils ein Zwerchgiebel/ Wiederkehr zulässig.

D. Festsetzungen durch Text

Die max. Breite des Zwerchgiebels/ Wiederkehr darf 1/3 der Gesamtrauflänge des Haupthauses inkl. traufseitigem Dachüberstand betragen.

Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/ Wiederkehr muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

D.5.7 Dachaufbauten: Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchgiebel darf maximal die Hälfte der Hausbreite eines Wohngebäudes betragen. Pro Dachseite dürfen jeweils nur zwei der folgenden drei Elemente kombiniert werden: Dachgauben, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel.

D.5.8 Baumfallzone: Zum Wald im Süden und Südwesten ist in einer Abstandsfläche von 30 m Tiefe mit brechenden Ästen und umfallenden Bäumen zu rechnen. Innerhalb dieser Baumfallzone müssen bauliche Anlagen eigenverantwortlich vom jeweiligen Grundstücksbesitzer gegen evtl. Schäden geschützt werden. (bauliche Vorkehrungsmaßnahmen, statische Ausbildung) Für etwaige Schäden, die durch Astbruch oder Baumwurf entstehen, wird keine Haftung übernommen.

D.6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen

D.6.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Rottenburg an der Laaber. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

D.6.2 Zwischen Garage/ Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Eine Einfriedung dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Straße hin ist nicht zulässig.

D.6.3 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kiesbelag) bzw. zu begrünen.

D.6.4 Sichtflächen: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (siehe C.2.10) dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Stadt Rottenburg a.d. Laaber abzustimmen.

D.7 Einfriedungen und Mauern

D.7.1 Höhe:
Straßenseitige Begrenzung:
Zulässig sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen ab OK anschließender Verkehrsfläche. (Mauern siehe D.7.5)

Seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen bis höchstens 1,80 m über Geländeoberkante zulässig. Bei Errichtung einer Mauer/Stützmauer sind Einfriedungen auf diesen Mauern mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig, jedoch darf insgesamt (incl. Mauer) eine max. Höhe von 2,0 m nicht überschritten werden.

D. Festsetzungen durch Text

- D.7.2 Bei Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.
Es werden sockellose Einfriedungen empfohlen.
Bei Sockeln ist die Höhe auf 5 cm über Geländeoberkante beschränkt.
- D.7.3 PVC-Sichtschutz bzw. Kunststoff-Sichtschutz-Einfriedungen (z.B. Stabgitterzäune mit Kunststofffolie als Sichtschutz) sind unzulässig.
- D.7.4 Einfriedungen, die direkt an die öffentliche Erschließungsstraße (Straßenfahrbahn) angrenzen, müssen mindestens 40 cm von der Grenze zurückversetzt werden.
- D.7.5 Mauern / Stützmauern:
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A und B hin (Straße, Gehweg oder Multifunktionsstreifen) sind Mauern und Stützmauern unzulässig (Ausnahmen s.u.).
Entlang der nördlichen Parzellengrenzen der Parzellen 1, 3 - 6 (entlang Hochleite), entlang der südlichen Parzellengrenzen der Parzellen 15 - 18, entlang der östlichen Parzellengrenze der Parzelle 18 und entlang der westlichen Parzellengrenzen der Parzellen 2, 19 und 20 sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0,80 m, gemessen ab OK anschließenden Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante zulässig.
Die Stützmauern entlang der Parzellen 1 bis 6 müssen mindestens 40 cm von der Grundstücksgrenze zur Hochleite abgerückt werden.

Entlang folgender Parzellengrenzen sind Stützmauern bis zu maximal 1,20 m zulässig:

- Parzelle 2: Nordseite (Hochleite), (40 cm abgerückt von Hochleite, s.o.)
- Parzelle 3a/3: Westseite
- Parzellen 10 und 11: Westseite (Planstraße B)
- Parzelle 15: Ostseite (Planstraße A)

Zwischen den Parzellen sind Mauern und Stützmauern mit einer Höhe von maximal 0,80 m, gemessen ab OK anschließenden Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante, zulässig.
(zu Gesamthöhe Mauern mit Einfriedungen vgl. Ziffer D.7.1)

D.8 Grünflächen und Bepflanzung

- D.8.1 Für die zu pflanzenden Bäume entlang der geplanten Straßen ist je Straßenzug eine der folgenden Arten aus der GALK-Straßenbaumliste zulässig:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| - Acer platanoides 'Cleveland' | Spitzahorn |
| - Acer platanoides 'Columnare' | Säulenförmiger Spitzahorn |
| - Prunus x schmittii | Spiegelrindenkirsche |
| - Prunus padus 'Schloss Tiefurt' | Traubenkirsche |
| - Pyrus calleryana 'Chanticleer' | Stadtbirne |
| - Sorbus aria 'Magnifica' | Mehlbeere |
| - Sorbus intermedia 'Brouwers' | Schwedische Mehlbeere |
| - Tilia cordata 'Rancho' | Amerikanische Stadtlinde |

Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Laubbäume als Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, STU mind. 18/20

Die Baumgruben sind nach Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL bzw. ZTV VegTraMü auszuführen.

- D.8.2 Je Parzelle ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.

Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Laubbäume als Hochstämme, 3 x verpflanzt, STU mind. 16/18,

Obstbäume als Halb- oder Hochstämme, ha 2xv oder H 2xv.

D. Festsetzungen durch Text

- D.8.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken:
Entlang der Ost- und Südgrenze ist eine Anpflanzung mit standortgerechten Obstgehölzen, Sträuchern und Laubgehölzen festgesetzt. Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind unzulässig. Mindestens 50% der umgrenzten Fläche gemäß Ziffer B.6.3 sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten. Der Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen beträgt bei Bäumen (mit Ausnahme von Obstbäumen) 4,0 m, bei Obstgehölzen 2,0 m.
- D.8.4 Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie z.B. als Zufahrt, Stellplatz oder Terrasse benötigt werden. Eine flächenhafte Aufbringung von Schotter, Kies oder Steinen ist nur bis maximal 5 m² je Baugrundstück zulässig.
- D.8.5 Interne Ausgleichsflächen:
Die mit Umgrenzung gemäß Ziffer B.5.2 festgelegte Fläche auf der Fl. Nr. 871, Gemarkung Niederhatzkofen, wird als Puffer zum angrenzenden Wald und Schutz der Böschung als Ausgleichsfläche festgesetzt mit dem Entwicklungsziel "Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland, Blühwiese".
Folgende Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:
- Pflanzung von 15 Streuobsthochstämmen in Sorten, (Apfel, Birnen, Kirschen und Zwetschen)
 Qualität: Obstbäume als Hochstämmen, H 2xv
- Ansaat mit autochthonem Blumenwiesensaatgut,
- Pflege: in ersten 5 Jahren Mahd 2 x jährlich, Mähgutabfuhr,
- danach Mahd 1 x jährlich, Mähgutabfuhr,
- keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel.
- D.9 Höhenlage der Gebäude, Geländemodellierungen
- D.9.1 Höhenlage der Wohngebäude:
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Wohngebäude der Parzellen 1, 2, 5 - 10 und 15 - 20 darf maximal 0,50 m über der Höhe des jeweiligen Höhenbezugspunkt H (B.7.2) betragen. Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Wohngebäude der bergseitigen Parzellen 3 - 6 und 11 - 14 darf maximal 1,00 m über der Höhe des jeweiligen Höhenbezugspunkt H (B.7.2) betragen.

Höhenlage der Garage:
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden der Garage / Nebengebäudes darf maximal 0,30 m über der jeweils nächstliegenden Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. (Garagenmitte)
- D.9.2 Geländemodellierung:
Das geplante Gelände ist an den Grundstücksgrenzen prinzipiell dem vorhandenen natürlichen Gelände bzw. den angrenzenden Verkehrs- und Wegeflächen anzupassen.
Geländeaufschüttungen entlang der Parzellengrenzen zum öffentlichen Straßenraum hin sind bis max. OK der angrenzenden öffentlichen Fläche zulässig.

E. Hinweise durch Text

E.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dessen Nutzung und mit landwirtschaftlichem Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Immissionen aus der Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit sind auch abends und an Sonn- und Feiertagen zu tolerieren.

E.2 Bodendenkmalpflege

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas vom Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Unabhängig davon ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird ebenfalls hingewiesen.

E.3 Umweltbericht und Ausgleichflächennachweis

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes sowie der Nachweis erfolgen im Kapitel 5.2 des "Umweltberichts", gesonderter Teil der Begründung.

Der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt zum einen intern auf der Fl. Nr. 871, Gemarkung Niederhatzkofen, (vgl. Festsetzung B.5.2 und D.8.5) und zum andern über das Ökokonto der Stadt Rottenburg a. d. Laaber auf dem Grundstück Fl. Nr. 1429, Gemarkung Oberlauterbach.

E.4 Oberflächenwasser

E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.4.2 Geländemodellierungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, etc.) einzubauen.

Für die Standsicherheit der Geländemodellierung ist ausschließlich der jeweilige Bauherr verantwortlich.

E.4.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.

Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

E.4.4 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)

E.4.5 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

E. Hinweise durch Text

E.5 Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

- E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist vor allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten (dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern) eine Planauskunft im Zeichenbüro (Tel. 0871/96639-338; www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html) über evtl. vorhandene unterirdischen Anlagen und Kabeltrassen einzuholen.
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
- E.5.2 Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404. Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.
Die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen – Richtlinien für die Planung" ist zu beachten.
Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungs- und Leitungsanlagen nicht behindert werden.
Es wird auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.
Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.
Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.
- E.5.3 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sind soweit möglich innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch zu verlegen. (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

E.6 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Landshut unverzüglich zu informieren.

E.7 Freiflächengestaltung und Maßnahmen im Hinblick auf Klima- und Artenschutz

Im Hinblick auf den Klimaschutz und Artenschutz wird empfohlen, bei der Garten- und Freiflächengestaltung besonderen Wert auf eine artenreiche und naturnahe Freiflächengestaltung zu legen. (Grünflächen und Pflanzungen als klimatisch wirksame Flächen verhindern Aufheizen, beugen Verlust von Artenvielfalt vor und schaffen Insektenlebensräume).
Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber bietet für interessierte Bauherren bei Bedarf eine Beratung hinsichtlich einer ökologischen Gestaltung der Freiflächen an.
Es wird empfohlen, künstliche Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel (z. B. Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Spatz) und/oder Fledermäuse vorzusehen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, diese ins Gebäude zu integrieren oder außen am Gebäude anzubringen.
Auf die Handlungsempfehlungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz) wird verwiesen.
Fassadenbeleuchtung, Leuchtkörper im Garten und eine Lichtstrahlung in das offene Gelände sollen zum Schutze der Tierwelt vermieden werden.

F. Verfahrensvermerke

F.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Rottenburg a. d. Laaber hat in der Sitzung vom 06.12.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hüllohfeld III", Ortsteil Oberhatzkofen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 28.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

F.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Der vom Stadtrat gebilligte Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 30.11.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.12.2023 bis 29.01.2024 öffentlich ausgelegt.

F.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 20.12.2023 bis 29.01.2024 stattgefunden.

F.4 Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der vom Stadtrat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.03.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung in der Zeit vom2024 bis2024 veröffentlicht.

F.5 Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom2024 bis2024 stattgefunden.

F.6 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber hat mit Beschluss des Stadtrats vom2024 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Rottenburg a. d. Laaber, den2024

.....
1. Bürgermeister Alfred Holzner

F.7 Ausfertigung:

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am2024 ausgefertigt.

Rottenburg a. d. Laaber, den2024

.....
1. Bürgermeister Alfred Holzner

F. Verfahrensvermerke

F.8 Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Beschluss dieser Satzung durch den Stadtrat wurde am2024 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich.

Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Rottenburg a. d. Laaber, den2024

.....
1. Bürgermeister Alred Holzner