

Bebauungsplan



Stadt
Landau
a.d.Isar

„Gansmühlstraße V“

Aufstellungsbeschluss

28.07.2025

Öffentlichkeitsbeteiligung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Behandlung eingegangener Stellungnahmen

Satzungsbeschluss

Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gansmühlstraße V“:

§ 1

Der Bebauungsplan „Gansmühlstraße V“ wird in der Fassung vom XX.XX.XXXX aufgestellt. Die Begründung wird inhaltlich gebilligt.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Landau a.d.Isar, den

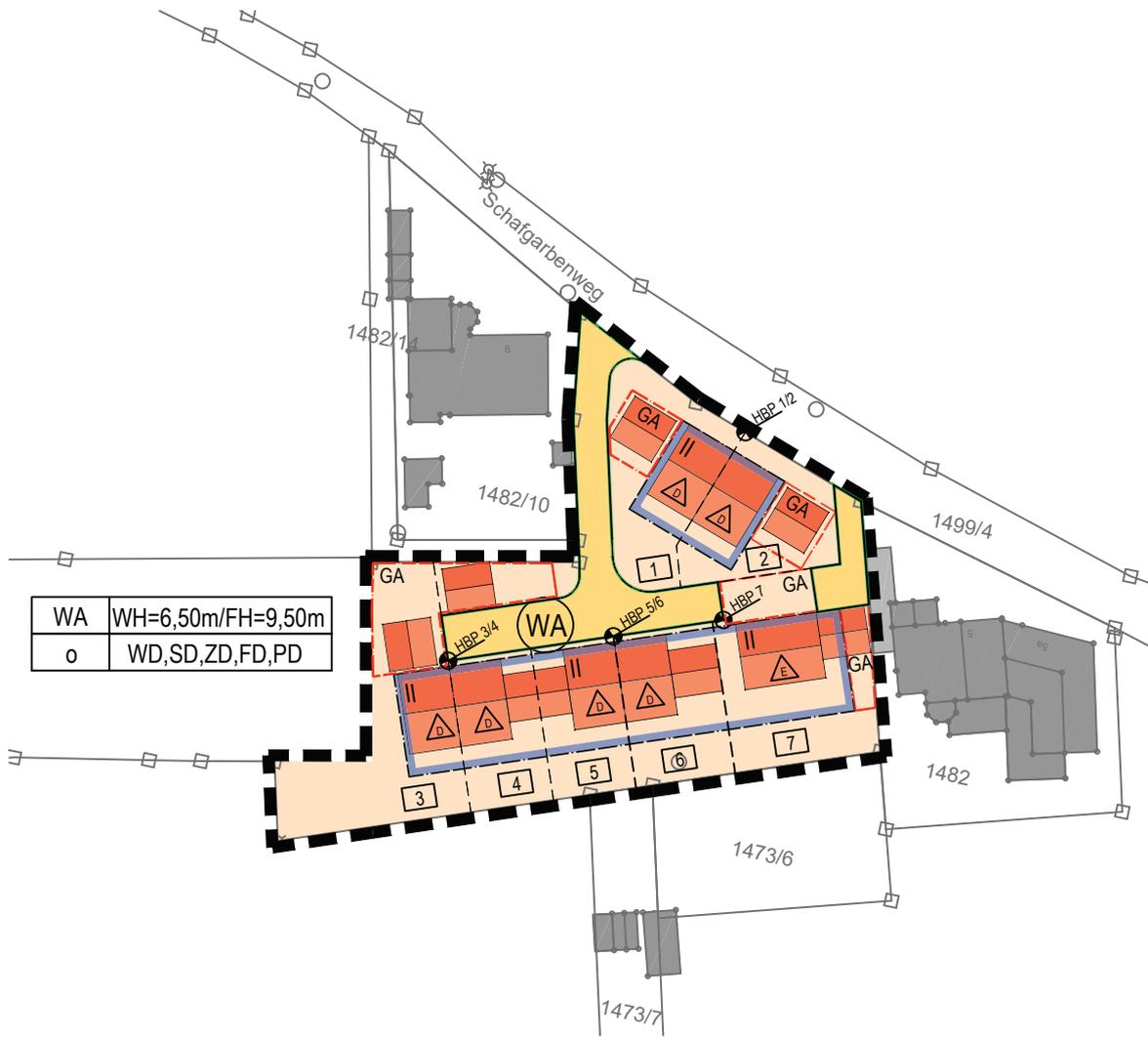
Matthias Kohlmayer
1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung mit Inkrafttreten

Planung: Bachmeier Planungs GmbH,
Bahnhofsplatz 2, 94436 Simbach b.Landau

Stadt Landau, Stadtbauamt
Marienplatz 2, 94405 Landau a.d.Isar

Entwurf vom: 25.07.2025



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. §9 Abs. 7 BauGB |
|  | Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO |
|  | Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO |
|  | Umgrenzung für Flächen von Garagen/Stellplätzen |
|  | Straßenbegrenzungslinie |
|  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
|  | Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO |
|  | Private Fahrbahnfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
|  | Mögliche Baukörper |
|  | Parzellennummer |
|  | nur Einzelhäuser zulässig |
|  | nur Doppelhäuser zulässig |
|  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

| | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|----------|----------------------|----------------------------------|
|  | Höhenbezugspunkt (Zeileraußenkante/ Grundstücksgrenze) | | | | |
| <table border="1" data-bbox="320 1301 512 1341"> <tr> <td>Baugebietstyp</td> <td>Wandhöhe</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Dachform/Dachneigung</td> </tr> </table> | Baugebietstyp | Wandhöhe | Bauweise | Dachform/Dachneigung | Füllschema der Nutzungsschablone |
| Baugebietstyp | Wandhöhe | | | | |
| Bauweise | Dachform/Dachneigung | | | | |
| SD | Satteldach | | | | |
| PD | Pultdach | | | | |
| FD | Flachdach | | | | |
| WD | Walmdach | | | | |
| ZD | Zeltdach | | | | |

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 1.2 o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird für Einzelhäuser (E) mit 0,4 und für Doppelhäuser (D) mit 0,45 festgesetzt.
- 2.2 Geschossflächenzahl Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird mit 0,8 festgesetzt.
Die GRZ und GFZ sind bei einer Teilung für jedes einzelne Grundstück nachzuweisen.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
Wandhöhen Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die OK FFB EG des jeweiligen Wohnhauses einer Parzelle festgesetzt.
Die Höhenlage OK FFB EG definiert sich aus den Festsetzungen unter Nr. 3.2
Als Wandhöhe gilt somit das Maß von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.
- Wandhöhe (Traufe) max. 6,50 m
Firsthöhe (bei Pultdach) max. 9,50 m
- 2.4 Wohneinheiten Maximal 2 Wohneinheiten je Wohnhaus

3. Gestaltung des Geländes

- 3.1 Abgrabungen/
Auffüllungen innerhalb der Parzellen sind Abgrabungen und Auffüllungen auf das Minimum zu begrenzen, jedoch max. 1,00 m. Das Gelände zu benachbarten Grundstücken soll soweit möglich nicht abgeändert werden.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 80 cm vom Urgelände aus zulässig.
- 3.2 OK FFB EG Max. 0,3 m über dem im Bebauungsplan festgelegten Höhenbezugspunkt (HBP)
- 3.3 Schnitte Mit den Bauantragsunterlagen sind auch Schnitte mit Darstellung des Bestandsgeländes, geplantem Gelände und ggf. geplanten Stützmauern vorzulegen.
- 3.4 Firstrichtung Als Firstrichtung wird eine Ost-West-Ausrichtung empfohlen.

4. Einfriedungen

4.1 Sockel über Gelände sind nicht zulässig

4.2 Zur Straße/Gehweg hin: Max. Höhe von 1,10 m ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche.
Gestaltung: Transparent gehalten (Metall-, Holzzaun) ohne Einflechtungen oder andere Sichtschutzelemente, Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.3 Zwischen den Grundstücken:

Max. Höhe von 1,80 m
Gestaltung: siehe 4.2

4.4 Generell unzulässig: Durchgehende Mauern oder Gabionen

5. Gebäude

5.1. Dachform Zulässig sind Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach.

5.2 Dachneigung

| | |
|------------------|---------|
| Satteldach: | 7 – 30° |
| Walm- / Zeltdach | 7 – 28° |
| Pultdach | 3 – 22° |

5.3 Dachüberstände

| | |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| Sattel- / Walmdach: | Max. 1,5 m |
| Pultdach: | Fristseitig max. 1,5 m, Traufseitig max. 1,00 m |

5.4 Dachdeckung Rote und anthrazitfarbige Dachdeckung zulässig
Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zugelassen, ein Überstehen über die Dachfläche ist nicht zugelassen.
Bei Flachdach: Ausführung in Gründach, PV-Anlagen dürfen bis zur OK Attika aufgeständert werden.

5.5 Dachgauben Zulässig, Einzelbreite max. 2,00 m.
Gesamtlänge aller Gauben max. 1/3 der Dachlänge

5.6 Zwerggiebel Zulässig bis max. 1/3 der Dachlänge

6. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

6.1 Aufstellfläche Vor öffentlichen Straßen ist eine Aufstellfläche von 3,00 m einzuhalten. Bei privaten Erschließungsstraßen ist eine Aufstellfläche nicht erforderlich, die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.

6.2 Lage Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie in den ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig. Sie dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.
Zufahrten sind im Bereich von Straßenrundungen unzulässig.
Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 6.3 Stellplatzbedarf: 2 Stellplätze pro Wohneinheit
- 6.4 Wandhöhe Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist entgegen von Art. 6 BayBO eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.
- 6.5 Dachform Siehe 5.1. Die Dachform der Garagen und Nebengebäude darf vom Hauptgebäude abweichen.
- 6.6 Dachdeckung Siehe Punkt 5.4
- 6.7 Müllentsorgung Die Müllentsorgung erfolgt an der öffentlichen Straße „Schafgarbenweg“.
- 6.8 Nicht überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden
- 6.9 Verkehrsfreie Nebenanlagen (Gartenhaus, Gewächshaus, etc.) sind pro Parzelle einmalig außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO. Ausgenommen hiervon sind die Regelungen zu Garagen (Siehe 6.4).

Die Abstandsflächen der Gebäude auf Parzellen 3, 4, 5 und 6 dürfen auf der privaten Erschließungsstraße liegen. Eine Abstandsflächenübernahme auf die private Erschließungsstraße ist hierbei nicht erforderlich.

8. Bepflanzungen / Maßnahmen zur Landschaftspflege:

8.1 Privates Grün:

Um ein Mindestmaß an optisch wirksamer Durchgrünung der Parzellen zu erreichen müssen je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortheimischer oder traditionell eingebürgerter Laubbaum (s. Pflanzenliste) oder ein Obstbaum sowie 3 Sträucher gepflanzt und gepflegt werden.

8.2 Geschnittene Hecken:

Geschnittene Hecken sind nur zwischen den Baugrundstücken zulässig. Einheimische Arten wie Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Kornelkirsche oder Liguster sollen dabei verwendet werden.

8.3 Unzulässige Pflanzenarten:

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen, etc. sowie alle Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden.

8.4 Pflanzenlisten

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Auswahlliste für großkronige Einzelbäume, Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

| | |
|-------------------------|---------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

Auswahlliste für kleinkronige Einzelbäume, Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten oder Laubbäume 2. Ordnung: Qualität: H, 3xv, m.B., STU 14-16

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Coryllus colurna</i> | Baumhasel |
| <i>Malus sylvestris</i> | Bildapfel |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> „Edulis“ | Mährische Eberesche |

Auswahlliste an dörflichen Ziersträuchern Qualität: verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe

| | |
|-----------------------------------------|-------------------|
| <i>Amelanchier canadensis</i> | Felsenbirne |
| <i>Buxus sempervirens</i> | Buchs |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Deutzia magnifica</i> | Maiblumenstrauch |
| Philadelphus in Sorten | Pfeifenstrauch |
| <i>Syringa vulgaris</i> u. Veredelungen | Flieder |
| <i>Ribes alpinum</i> in Sorten | Zierjohannisbeere |
| Strauchrosen in Sorten | Strauchrosen |
| <i>Spiraea</i> in Sorten | Spierstrauch |
| <i>Viburnum</i> in Sorten | Schneeball |
| <i>Weigelia</i> in Sorten | Weigelia |

9. Freiflächengestaltung

Mit der Eingabeplanung ist eine Freiflächengestaltung vorzulegen.

Hinweise:

1. Wasserhaushalt

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser sollte bei Eignung des Untergrunds versickert werden. Wenn Zweifel bestehen ist die Versickerungsfähigkeit zu prüfen (bsp. Schürfgrube). Bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollten ausreichend bemessene Mulden, bzw. Rigolen angelegt werden.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in geeigneten Behältern zu sammeln und zur Bewässerung zu verwenden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, auf einen Keller zu verzichten oder diesen wasserdicht auszuführen.

Ein Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig.

2. Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-2-7342-0343 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Vor der Durchführung von Bodeneingriffen ist daher eine Grabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau einzuholen.



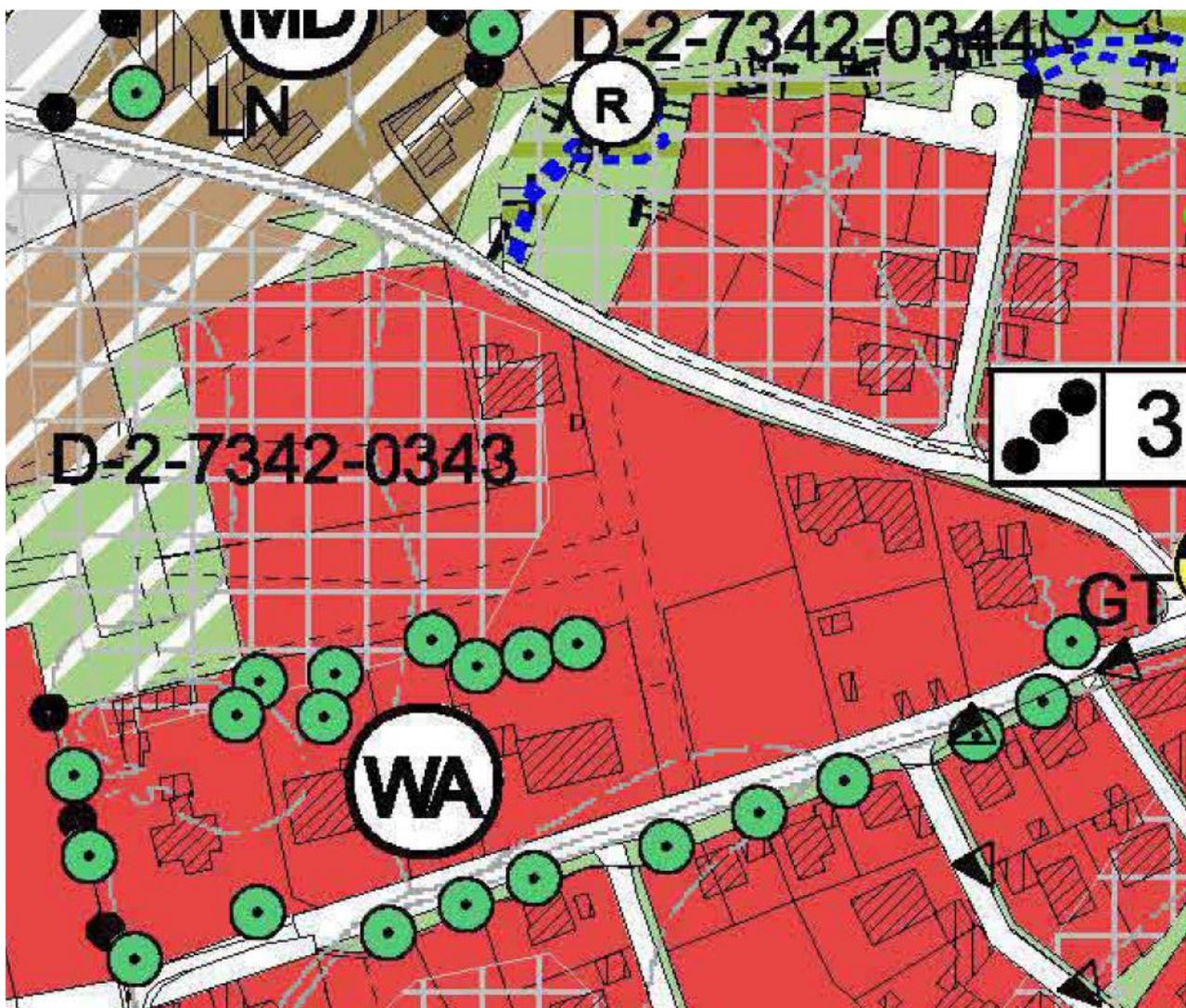
Begründung

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als WA ausgewiesen. Durch Umsetzung dieser Darstellung entsteht ein Lückenschluss zwischen der bereits überplanten und bestehenden Bebauung am Schafgarbenweg und an der Gansmühlstraße. Das Nutzen der freien Fläche im Bereich der bereits bestehenden Bebauung stellt damit im positiven Sinn eine städtebauliche Nachverdichtung dar.

Das Baugebiet dient durch die geplanten 7 Bauparzellen mit Einzel- und Doppelhaushälften der Wohnraumschaffung und fügt sich städtebaulich in die umliegende Bebauung ein.

2. Lage und Zustand des Plangebiets



3. Umfang des Plangebiets

3.1. Planungsinhalt

Die Planung weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 7 Bauparzellen aus. 6 Parzellen sind für die Erstellung von Doppelhaushälften vorgesehen und 1 Parzelle dient zur Erstellung eines Einzelhauses.

3.2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur Nr. 1473/2 der Gemarkung Landau a.d.Isar.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches Konzept

Mit vorliegender Planung werden in einem nicht alltäglichen Zuschnitt 7 neue Bauparzellen ausgewiesen, welche sich hinsichtlich der baulichen Dichte und der baulichen Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung orientieren.

4.2. Erschließungskonzept

Das Baugebiet wird mittels einer neuen private Erschließungsstraße an den Schafgarbenweg angebunden.

Die innere Erschließung der Planfläche soll durchgängig als sog. verkehrsberuhigter Bereich hergestellt werden. Die planerische Festsetzung enthält hierzu noch nicht die ausdrückliche Festlegung, sondern beschränkt sich auf die Darstellung des Straßenraumes. Die abschließenden straßenplanerischen Entscheidungen sollen bei der Ausführungsplanung getroffen werden. Das Niederschlagswasser des neu geplanten Baugebietes soll versickert werden.

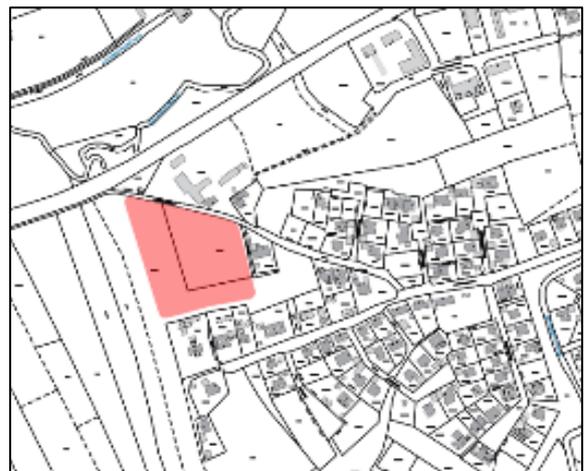
5. Biotope

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope

6. Bodendenkmäler

Das nächste kartierte Bodendenkmal befindet sich ca. direkt westlich des Plangebiets:

Auf Grund der Entfernung des Bodendenkmals wird mit dem Auffinden weiterer Funde gerechnet. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis und ggf. Begleitung einzuholen.



7. Anwendung von Art. 13 a BauGB

Beim vorliegenden Bauleitplan handelt es sich um ein Vorhaben der Nachverdichtung zwischen bereit baulich geprägten und per Bebauungsplan überplanten Bereichen.

Die in diesem Bebauungsplan insgesamt überplante Fläche beträgt ~3.000 m². Die umliegende Bebauung wurde Anfang der 2000er Jahre im Regelverfahren entwickelt. Die Obergrenzen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird damit eingehalten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen werden durch die Planung nicht zulässig.

Eingriffe in Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB (Natura 2000 Gebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Landau a.d.Isar, den XX.XX.XXXX

Matthias Kohlmayer
1. Bürgermeister