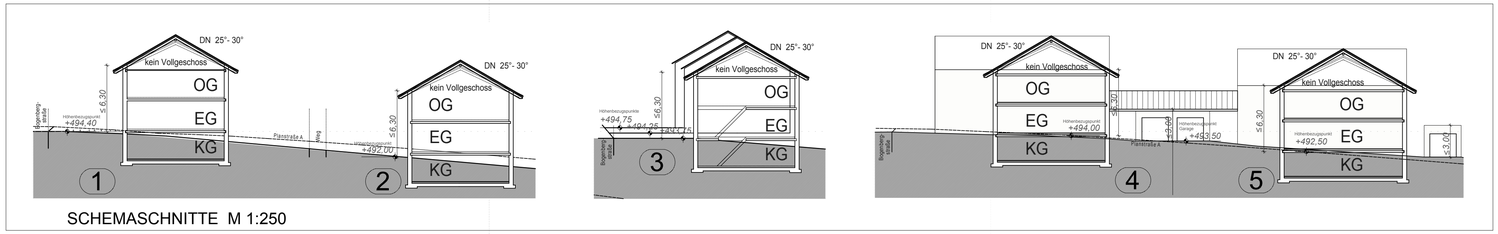
Präambel:

Die Marktgemeinde Velden erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 diesen Bebauungsplan als
S a t z u n g.

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Velden " **Bogenbergstraße Erweiterung**" erstreckt sich über eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücknr. 979 der Gemarkung Ruprechtsberg.



SCHEMASCHNITTE M 1:250

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl **GRZ 0,40**
lt. § 17 und § 19 BauNVO

3.2. Maximal zulässige Geschoßflächenzahl **GFZ 0,70**
lt. § 17 und § 20 BauNVO
außer bei Reihenmittelhaus: **GFZ 0,80**
Dies gilt jeweils, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.3. **Höhenbezugspunkt** angegeben in Meter über Normalnull z.B. +494,00 üNN

3.4. Die **Wandhöhe** wird auf **6,30 m** festgelegt.
Sie wird gemessen vom festgelegten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.5. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

II 3.6. Es dürfen höchstens **2 Vollgeschosse** errichtet werden.

4. Bauweise und Baugrenzen

4.1. Baugrenze

4.2. Eine Überschreitung dieser Baugrenze ist wie folgt zulässig:
für Balkone um 1,50 m
für Vordächer um 2,00 m, jedoch max. 1/3 der Gebäudelänge

ED 4.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H 4.4. nur Hausgruppen zulässig

5. Zahl der Wohneinheiten

5.1. Einzelhaus (E) und Doppelhaus (D) max. **4 WE je Wohngebäude** zulässig.
(z.B: max. 2 WE pro Doppelhaushälfte)

5.2. Pro Reihenhausgruppe (H) sind maximal **6 WE** zulässig.

6. Dächer der Hauptgebäude

6.1. Es sind zulässig:
Satteldächer mit **25° - 30°** Dachneigung
Aneinandergebaute Dächer (z.B. Reihenhäuser) sind in Neigung und Material dem erstgebauten Gebäude anzupassen.

6.2. Bebauungsvorschlag; Firstrichtung zwingend

6.3. Die Dachdeckung hat mit naturroten, grau- oder braungetönten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

6.4. Dachgauben sind nicht zulässig.

6.5. Zwerchgiebel / Zwerchhäuser sind zulässig bei DN 30° und wenn die Giebelbreite 1/3 der Gebäudelänge, maximal 5,00 m nicht überschreitet. Zwerchgiebel und -häuser sind traufgleich mit dem Hauptgebäude anzusetzen.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen

7.2. Außerhalb dieser Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

GA 7.3. Vorgeschlagene Garage

7.4. Vorgeschlagener Carport / Überdachung

7.5. Einfahrt / Zufahrt (in Pfeilrichtung)

7.6. Zusätzliche mögliche Stellplätze.
Stellplätze können auch außerhalb der bereits ausgewiesenen Flächen nachgewiesen werden.

7.7. Der Stauraum zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen und ist von einer Einzäunung freizuhalten.

7.8. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Autostellplätze nachzuweisen.

7.9. Es sind Satteldächer bis 30° und begrünte Flachdächer bis 10°DN zulässig.

7.10. Bei zusammengebauten Grenzgaragen ist die Dachneigung einheitlich, profilgleich und die straßenseitige Traufe sowie der First mit der selben Höhe auszuführen. Die erstgenehmigte Garage hat Vorrang!

8. Einfriedungen

8.1. Zäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

8.2. Der Mindestabstand zwischen Boden und Unterkante Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig. (Durchgängigkeit für Kleinsäuger)

8.3. Zum öffentlichen Straßenraum ist mit der Einfriedung ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

9. Verkehrsflächen

9.1. Straßenbegrenzungslinie

9.2. Straßenverkehrsfläche

9.3. Private Zufahrtsstraße

9.4. Privater Fußweg
zulässiger Belag: wasserdurchlässige Materialien wie z.B.Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken

10. Grünordnung

10.1. Baum, neu zu pflanzen
Auf den privaten Grünflächen ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist.

10.2. Für Erschließungs- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken und dgl. einzusetzen.

10.3. Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) sind zu beachten.

10.4. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-und Entsorgungsanlagen" wird verwiesen. Dies ist zu beachten.

11. Regen-/Schmutzwasser

11.1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (= vorhandener Mischwasserkanal) anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) und der Entwässerungssatzung des Marktes Velden erstellt werden.

11.2. Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird in Fortführung der bestehenden Anlage im Mischsystem ausgeführt.

11.3. Laut Entwässerungssatzung ist auf dem Grundstück eine Regenwasserpufferanlage nach Vorgabe der Gemeinde vor dem Kontrollschacht zu errichten.
Regenwasser-Zisternen sind zulässig; Die Nutzung von Regenwasser wird befürwortet.

11.4. Der Grundstücksnutzer hat sicherzustellen, dass keine Öl- und Benzinverunreinigungen in die Regenwasserentwässerung gelangen.

11.5. Das Waschen von Fahrzeugen auf befestigten Flächen, die über die Regenwasserkanalisation entwässern, ist verboten.

12. Oberflächenwasser / Schutz vor Überflutung

12.1. Der Rohfußboden des Erdgeschosses sollte mind. 25 cm über der umliegenden befestigten Fläche (Straße, Einfahrt) liegen um Schäden durch Überflutungen nach z.B. Starkregenereignissen zu vermeiden.
Alle Gebäudeteile, die unter der Oberkante der erschließenden Straße liegen, sollen wasserdicht und auftriebsicher errichtet werden, dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, dgl.

13. Sonstiges

13.1. Solaranlagen für Energiegewinnung (Warmwasser, Strom, etc.) sind in die Dachhaut zu integrieren oder auf die Dachhaut aufzulegen, eine Aufständerung ist nicht zulässig.

13.2. Mülltonnen
Freistehende Mülltonnen im Vorgartenbereich sind unzulässig.
Idealerweise werden gemeinschaftliche Müllhäuschen errichtet.
Ansonsten sind Mülltonnen z.B. in Garagen, Gartenhäuschen, in Zaunanlagen integrierten Müllhäuschen dgl. unterzubringen.

14. Geländeanpassungen

14.1. Die natürliche Geländeoberfläche kann im Geländeverlauf bis max. 1,00 m Höhenveränderung gegenüber dem natürlichen Gelände angeböscht/terrassiert oder abgetragen werden.
Abgrabungen für Kellerbelichtung sind unzulässig.
An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Der Anschluss des Geländes an die Nachbargrundstücke muss dem natürlichen Gelände entsprechen.
In der Genehmigungsplanung ist sowohl der natürliche Geländeverlauf als auch der geplante Geländeverlauf darzustellen.

14.2. Stützmauern mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 0,50m sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Es sind natürliche Materialien zu verwenden. Stützmauern sind zu begrünen.

B. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

1.1 Stromleitung 20 kV (Verlegt geplant)

1.2. Frischwasserleitung, Lage bzw. Verlegung muss geprüft werden

1.3. vorhandene Grundstücksgrenzen

1.4. vorgeschlagene Grundstücksteilung

2 1.5. Parzellennummer

1.6. bestehende Bebauung

1.7. Höhenlinien Abstand 0,5 m

979/4 1.8. Flurstücksnummer

5,00 1.9. Maßzahl z.B. 5,0 m

1+2 1.10. Achse m. Blickrichtung Schemaschnitte

2. Textliche Hinweise

2.1. Denkmalpflege
Bei einem Zutage kommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

KG 2.2. Fundamentierung an der Grenze
Soweit zum Zeitpunkt der Ausführung eine geplante Unterkellerung der Garage an der Grenze bekannt / erkennbar ist, ist das Gebäude an der Trennfuge bis zum tieferliegenden Fundament zu gründen, auf Mehrkosten dessen, der anschließend die einseitige Unterkellerung vornimmt.

2.3. Altlasten
Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde nicht bekannt! Auffälliges Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Landshut und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

2.4. Wasserwirtschaft

2.4.1. Wasser / Abwasser
Verweis auf die Satzung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen des Marktes Velden (Entwässerungssatzung - EWS -) Stand 01.01.2011
Für die Planung der Niederschlagswasserableitung verweisen wir auf die TrenOG/TrennGW.

2.4.2. Grundwasser
Beim geplanten Baugebiet liegen keine Angaben zum Grundwasserstand vor. Lokal können immer Grundwasserlinsen auftreten. Sollte dadurch im Zuge des Kellerbaus eine Wasserhaltung notwendig werden, (Grundwasserabsenkung) ist hierfür rechtzeitig beim Landratsamt Landshut, Wasserrecht, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2.4.3. Oberflächen- und Niederschlagswasser
Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - auch im Planungsgebiet - zunehmen. Aufgrund der Verantwortung und Haftung werden Planer und Bauherrn hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen !
Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen. (weitere Informationen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/)
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Flyer: Voraus denken- elementar versichern (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

2.5. Regenerative Energien (Wärmenutzung)
Soweit aufgrund der geologischen Gegebenheiten ein oberflächennahes Grundwasservorkommen zu erwarten ist, könnte das eine thermische Nutzung des Grundwassers mittels Entnahme- und Schluckbrunnen in Verbindung mit einer Wärmepumpe ermöglichen.
Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers sind nicht bekannt. Bei der thermischen Nutzung von oberflächennahem Grundwasser bis 50 kW (KJ/s) wird auf die beschränkte Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach Art. 17a BayWG in Verbindung mit Art. 78 (Private Sachverständige) hingewiesen.
Bohrungen für Pumpversuche und Sickertests sind beim Landratsamt anzuzeigen.

2.6. Energieversorgung
Die elektr. Versorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

2.7. Immissionen Landwirtschaft
Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

2.8. Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung sind sicherzustellen.

2.9. Kartengrundlage
Amtlicher Lageplan M 1 : 1000 / Katasterauszug dxf
Maßentnahme :
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet !
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

VELDEN
Kleinvelden
Vieh-
weide
Scholiamühle
Villa
Erzmannsdorf
Schönau
Hasler-
mühle
Kläranlage
Sportplatz
Friedhof
Kirche
Rathaus
Bahnhof
Bushaltestelle
Gast. zum Bräuer
Gast. Hotel Post
Gast. Hotel Bayerischer Hof
Gast. Hotel Pfeffermühle
Gast. Hotel Weißes Lamm
Gast. Hotel Zur Post
Gast. Hotel Zur Post
Gast. Hotel Zur Post