

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. **Art der baulichen Nutzung**
 0.1.1. Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 8 BauNVO eine Nutzung als Gewerbegebiet mit Beschränkungen (GE_B) festgesetzt.
 0.1.2. Betriebe, die einer Genehmigung des Bundesimmissionschutzgesetzes bedürfen, werden ausgeschlossen.
- 0.2. **Maß der baulichen Nutzung**
 0.2.1. Es gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse.
- 0.3. **Abstandsflächen**
 0.3.1. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO angeordnet.
- 0.4. **Mindestgröße der Baugrundstücke**
 Die Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke entfällt.
- 0.5. **Gestaltung der Gebäude**
 0.5.1. Betriebsgebäude:
 Dachform: Satteldach, Pultdach, Sheddach
 Dachneigung: 15° - 32°
 Dachdeckung: Alle harten Dachdeckungen, natur- bis ziegelrot unzulässig
 Dachgauben: max. 7,50m ab OK RFB EG bzw. UG
 Wandhöhe: Putzfächern, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen.
 Fassaden:
 0.5.2. Freistehende Wohn- bzw. Verwaltungsgebäude:
 Dachform: Satteldach
 Dachneigung: 28° - 35°
 Ton- oder Betonziegel in naturroter Farbe
 Dachdeckung: Max. 2 Dachgauben pro Dachseite.
 Dachgauben: Bei E+1 und E+U unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß. Bei E+D max. 1,0 m gemessen von OK Rohdecke bis UK Pfette.
 Kniestock: max. 1,0 m
 Dachüberst. bei Ortgang und Traufe: max. 6,50m ab OK RFB EG bzw. UG
 Wandhöhe: Putzfächern bzw. Holzverkleidungen ab EG-Decke.
 Fassaden: Unzulässig sind großflächige Verkleidungen aus Beton, Alublechen oder plattiertem Stahl.
- 0.6. **Garagen und Nebengebäude**
 Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen. Die privaten Stellflächen vor den Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,00 m zwischen Garagator und Straßenbegrenzungslinie bieten und dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Die Oberfläche der privaten Stellplätze vor den Garagen ist wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Großstein mit Raseinlagen, Schotterterrassen o.ä.) und zum öffentlichen Grund hin mit einer Wasserauffangrinne abzuschließen.
- 0.7. **Grünordnung**
 0.7.1. Zur Abschirmung der gewerblich genutzten Parzellen wird das Baugebiet von einem Grüngürtel umfaßt. (Planzeichen 9.2.)
 0.7.2. Die Ränder zu den landwirtschaftlichen Flächen hin sind mit einer lockeren raumbildenden Gehölzpflanzung zu bepflanzen.
 Neben Obstbaumpflanzungen sind mindestens 50% der Eingrünung mit einer 2-3-reihigen Baum- oder Strauchhecke zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind die unter Pkt. 0.7.4. genannten Arten und Pflanzgrößen zu verwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7.3. Die Freiflächen der Baugrundstücke sind pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche mit einem großkronigen Laubbäum und zusätzlichen Strauchgruppen zu bepflanzen. Die Planzeichen für Pflanzgebiete auf den privaten Grundstücken stellen nur einen Vorschlag dar und sind keine bindenden Festsetzungen.
- 0.7.4. **Pflanzliste:**
 Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche
 Laubbäume: Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde, Zitterpappel
 Sträucher: Hasel, Rainweide, Schlehe, Hundrose, Faulbaum, Schwarzer Holunder, Salweide, Wolliger Schneeball, Gemeiner Flieder, Kornelkirsche
 Negativliste: Von der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Grünflächen ausgenommen sind alle gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen und Arten mit Säulen- und Pyramidenwuchs, Krüppelwuchs, Drehwuchs und Buntlaubigkeit.
 Mindestgrößen: Obstbäume: Halb- oder Hochstamm
 Laubbäume: Stammbusch 3-4 x v, STU 18-20
 Sträucher: 2 x v, STU 8-10 cm
- 0.7.5. Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen. Die Pflanzungen haben nach Fertigstellung des Gebäudes der jeweiligen Bauparzelle zu erfolgen.
- 0.7.6. **Oberflächenversiegelung**
 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Mit dem jeweiligen Bauantrag ist die vorgesehene Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers aufzuzeigen (Entwässerungsplan).
- 0.8. **Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Fassaden zulässig. Leuchtreklamen auf den Dächern sind unzulässig.
- 0.9. **Einfriedigungen**
 Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder in den Vorgärten sind zulässig als Maschendrahtzaun, mit dichtwachsender, winterharter Hecke.
 Die Höhe der Einfriedigungen darf 2,0 m über OK Fahrbahnmittlinie nicht überschreiten. Stützmauern müssen zur Fahrbahnkante einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.




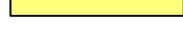


TEXTLICHE HINWEISE

Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
 Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen fallen zum geplanten Baugebiet hin ab. Auch bei äußerster Sorgfalt und Einhaltung der guten fachlichen Praxis kann es zum Beispiel aufgrund von Starkregenereignissen zu Zeiten der Feldbestellung bei fehlender oder geringer Bodendeckung zu Erosion kommen. Daher wird empfohlen, Maßnahmen zum Selbstschutz zu ergreifen und auszuführen. Es können keine Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden, falls der Landwirt die gute fachliche Praxis eingehalten hat. Zudem sollte der Pufferstreifen zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Gewerbegebiet so gestaltet werden, dass er bei Starkregenereignissen einen ausreichenden Schutz vor Überschwemmungen bietet.




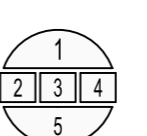
Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Eggersdorfer Feld“ behalten ihre Gültigkeit.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

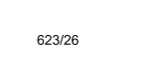
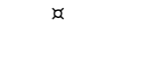
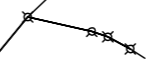



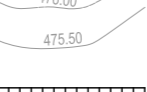
Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

- 1.3. **Gewerbliche Bauflächen**
 1.3.1.  Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO mit Beschränkungen
 Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt:
 (Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO)
 Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
 4. Anlagen für sportliche Zwecke
 Unzulässig sind:
 3. Tankstellen
 Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:
 3. Vergnügungsläden
 (Festsetzung nach § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 2.1. Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone
 2.5. Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone
3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.5.  Baugrenze
6. **VERKEHRSLÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1.  Straßenverkehrsfläche öffentlich
 6.2.  Straßenbegrenzungslinie
 6.3.  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 6.3.1.  Fußweg, öffentlich
9. **GRÜNFLÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1.  Straßenbegleitgrün
 9.2.  private Grünflächen zur Abschirmung gewerblich genutzter Parzellen.

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)
- 13.2. **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.  Einzelbäume zu pflanzen (Lage nicht bindend)
- 13.2.2.  lockere raumbildende Gehölzpflanzung.
15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.15.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.16.  Nutzungsschablone
 1 = Gebiet mit Nummerierung
 2 = Grundflächenzahl
 3 = max. Anzahl Vollgeschosse (E+1 oder E+U)
 4 = Geschossflächenzahl
 5 = maximale Oberkante Rohfußboden EG in m. ü. NN

PLANLICHE HINWEISE

16. **KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYER. FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
- 16.1.  Flurstücksnummer
- 16.2.  Grenzstein
- 16.3.  Flurstücksgrenze
- 16.4.  Gebäude, Nebengebäude Bestand
17. **VERSCHIEDENES**
- 17.1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 17.2.  Höhenschichtlinien (0,50 m Abstand)
- 17.3.  Böschung

VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 Der Gemeinderat Wurmsham hat in der Sitzung vom 08.04.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Am Eggersdorfer Feld“ durch Deckblatt 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 11.07.2019 hat in der Zeit ab dem 22.07.2019 für die Dauer eines Monats stattgefunden.
3. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 11.07.2019 hat in der Zeit vom 18.07.2019 bis 26.08.2019 stattgefunden.
4. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 09.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2019 bis 31.10.2019 beteiligt.
5. **AUSLEGUNG**
 Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 09.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit ab dem 02.10.2019 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
6. **SATZUNG**
 Die Gemeinde Wurmsham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.11.2019 die Änderung des Bebauungsplans „Am Eggersdorfer Feld“ durch Deckblatt 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.11.2019 als Satzung beschlossen.

Wurmsham, den 25.11.2019

 1. Bürgermeisterin Neudecker

7. **AUSGEFERTIGT**
 Wurmsham, den 06.12.2019

 1. Bürgermeisterin Neudecker

8. **INKRAFTTRETEN**
 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am 06.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt 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. Das Bebauungsplandeckblatt 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.

Wurmsham, den 06.12.2019

 1. Bürgermeisterin Neudecker

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 1 M 1:1000

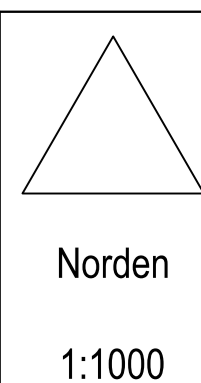


ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1 M 1:1000



Bebauungsplandeckblatt Nr. 1 Am Eggersdorfer Feld

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



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wurmsham 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. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2898) m. W. v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2153) 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 § 1 d. Gesetzes vom 10.07.2018, (GVBl. S. 523) 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), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 i.d. Gesetzes v. 15.05.2018 (GVBl. S. 269) sowie der Bauutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) dieses Bebauungsplandeckblatt als SATZUNG.

PLANTEAM

Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlensstraße 6 - 84028 Landshut/Mühlensinsel
 fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
 mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
 OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
 VERMESSUNG-GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 25. November 2019

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Alle Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lage richtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertiggestelltes.

Vorentwurf: 11.07.2019
 Entwurf: 09.09.2019
 Bearbeitung: Ascher
 Zeichnungsnummer: BD 2019-3370/Satzung