

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. **BEBAUUNG**
- 0.1.1. **BAUWEISE**
- 0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0.1.2. **GESTALTUNG DES GELÄNDES**
- 0.1.2.1. Zulässig sind Geländeabgrabungen und Stützmauern bis zu 350 cm.
- 0.1.3. **EINFRIEDUNGEN**  
Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
- 0.1.3.1. Art: Einfache Metallkonstruktionen oder Maschendraht  
0.1.3.2. Höhe: max. 2,00 m ab OK geplantes Gelände
- 0.1.4. **BAUKÖRPER**
- 0.1.4.1. Bei rechteckigen Baukörpern mit geneigten Dächern muss der First parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
- 0.1.5. **DACH**
- 0.1.5.1. Dachform: Satteldach, Pultdach, begrüntes Flachdach  
Dachneigung: max. 35°  
Dachdeckung: Metall, Dachziegel, Betonstein
- 0.1.5.2. Auf mindestens 50 % der Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zur Energieerzeugung aus Sonnenenergie zu errichten.
- 0.1.6. **Wand- und Firsthöhen**
- 0.1.6.1. Wandhöhe: traufseitig max. 442,50 m. ü. NHN  
0.1.6.2. Firsthöhe: max. 447,00 m. ü. NHN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.2. **Grünordnung**
- 0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut zu verwenden. Die Liste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- 0.2.2. **Private Grünflächen**  
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als private Grünfläche - Vegetationsflächen anzulegen. Die lagemaßig festgelegten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung Punkt 9.1. werden hierbei angerechnet.
- 0.2.3. **Lockere raumbildende Gehölzpflanzung (Randeingrünung)**  
Nach Osten und Westen hin ist eine Gehölzpflanzung gemäß Planzeichen 13.1.1. baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m.
- 0.2.4. **Bepflanzung und Pflege**  
Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 0.2.5. **Beläge**  
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen oder Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen).

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1. Geschossflächenzahl GFZ = 0,8  
2.5. Grundflächenzahl GRZ = 0,6  
2.7. II Zahl der Vollgeschosse: Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse zulässig
3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.5.1. Baugrenze
4. **EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF; FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
- 4.1.1. B Bauhof  
4.1.2. F Feuerwehr
6. **VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Straßenbegrenzungslinie  
6.2. private Verkehrs- und Erschließungsfläche

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

9. **GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1. private Grünflächen besonders zu gestalten  
Zweckbestimmung: Randeingrünung
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. **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)
- 13.1.1. lockere raumbildende Gehölzpflanzung, n. Festsetzung 0.2.4.
15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Hier: Gebäude für Feuerwehr - Bauhof  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat Kumhausen hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsblich 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 „Bauhof 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 ortsblich 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

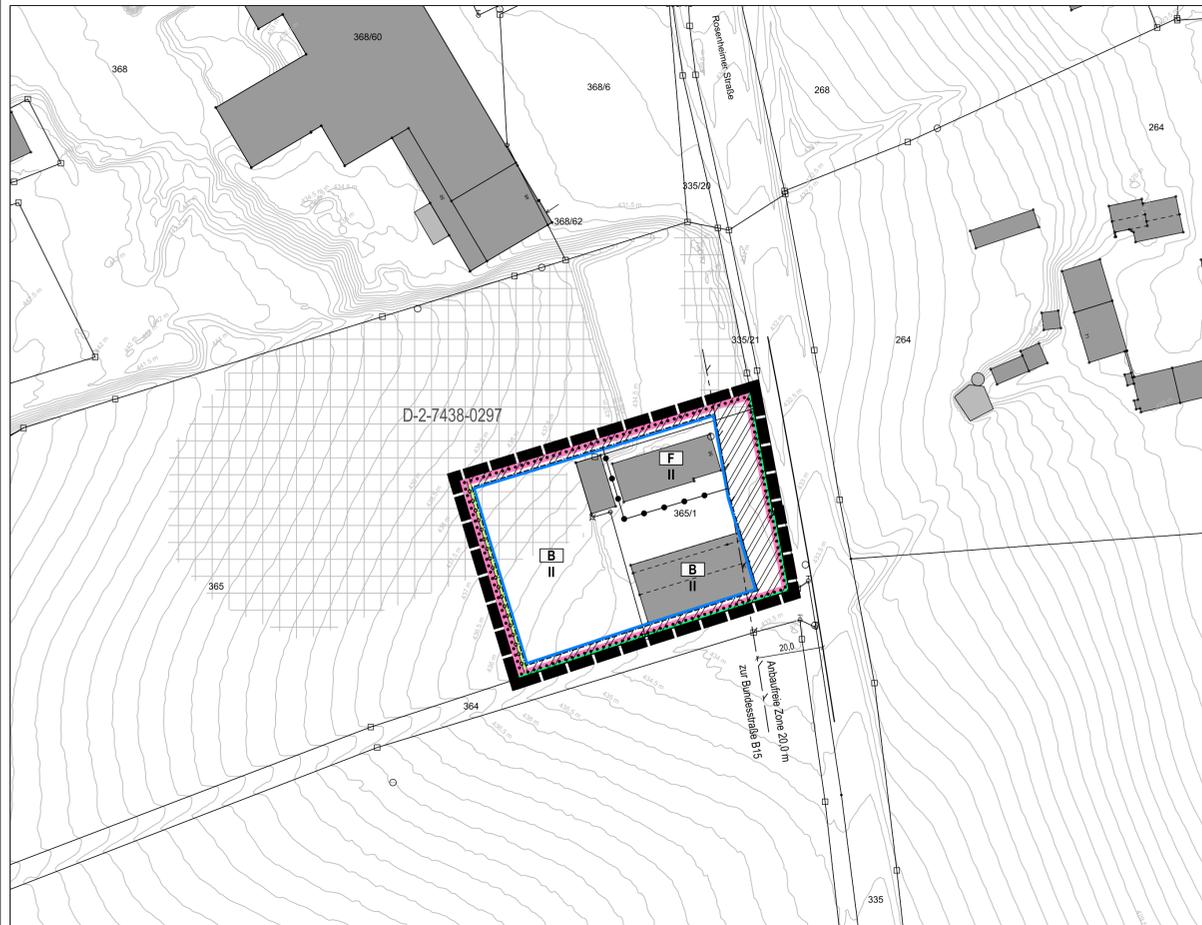
## TEXTLICHE HINWEISE

- A. **DENKMALSCHUTZ**  
Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7438-0297 „Siedlung der Linearbandkeramik und der Bronzezeit“. Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in die Planung aufgenommen.
- Art. 7 DSchG  
**Ausgraben von Bodendenkmälern**  
(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäle befinden, bedarf der Erlaubnis. (2) Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.  
(2) Die Bezirke können durch Verordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäle zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. (3) In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäle gefährden können, der Erlaubnis. (4) Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. (5) Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.  
(3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.  
(4) Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäle auswirken kann. (5) Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.  
(5) Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, daß ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. (6) Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.
- B. **LANDWIRTSCHAFT**  
Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden.
- C. **GEHÖLZPFLANZUNGEN**  
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
- D. **WASSERWIRTSCHAFT**  
Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Regenwasser über geeignete Anlagen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Ist der Untergrund nicht ausreichend sickertauglich, ist vor einer Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter, um evtl. Abflussbeschleunigungen entgegenzuwirken, die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen vorzusehen.  
Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Landshut zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfügtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).
- Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die Eigentümer selbst zu treffen.

## PLANLICHE HINWEISE

16. **KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 16.1. 365/1 Flurstücksnummer  
16.2. □ □ Grenzstein  
16.3. Flurstücksgrenze
- 16.4. Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)
17. **VERSCHIEDENES**
- 17.1. Höhenlinien (Abstand 0,5 m)  
17.2. Anbauzone (hier: 20,0 m zur Bundesstraße B 15)  
17.3. Bodendenkmal hier: Nr. D-2-7438-0297 „Siedlung der Linearbandkeramik und der Bronzezeit“ (nachrichtl. Übernahme)

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



## Bebauungs- und Grünordnungsplan Bauhof Erweiterung

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



## PRÄMBEL

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), zuletzt geändert durch die § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) sowie der Bauutzungsverordnung (BauNVO) v. 20.06.1982, 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.

VORENTWURF

**PLANTEAM**  
Ingenieurbüro Christian Loibl

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

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG  
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG  
VERMESSUNG-GEINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 16. Juli 2024

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerständigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt! Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf: 16.07.2024

Bearbeitung: Ascher  
Zeichnungsnummer: B 2024-3575/Vorentwurf