

# 1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 21 BauNVO)

### 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1-11 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
„Wiesäcker“ in Neusling

der Gemeinde Wallerfing  
als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt.

### 1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (als Höchstmaß): GRZ = 0,25

~~\_\_\_\_\_~~  
Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß): GFZ = 0,5

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß): II = 2 Vollgeschosse

Zulässig sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

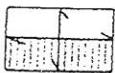
Schema der Nutzungsschablone (Erläuterung):

Baugebiet WA	Zahl der Vollgeschosse II
GRZ: 0,25	GFZ: 0,5
Bauweise ○	GR = max. 170 m <sup>2</sup>

## 1.2 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

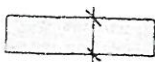
○ Offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
(siehe auch § 22/2 BauNVO)

----- Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
überbaubaren Grundstücksflächen



vorgegebene Firstrichtung, bei Darstellung beider Firstrichtungen  
Wahlmöglichkeit

## 1.3 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite  
(Verbreiterung im Kurvenbereich für LKW-Verkehr zulässig)



Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite



Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite



Öffentlicher Besucher-PKW-Parkplatz und Ausweichstreifen mit Angabe der Ausbaubreite (Verschiebung der Stellplatzflächen zur Bewerkstelligung von Zufahrten möglich)

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig



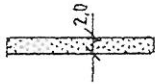
Verkehrsflächenbegrenzungslinie



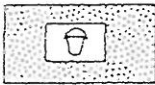
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche zu einer späteren Erweiterung der Siedlungerschließung

#### 1.4 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und 28 (1a) BauGB)

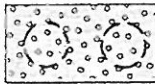
##### Festsetzungen auf öffentlichen Grünflächen:



Öffentlicher straßenbegleitender Grünstreifen mit Angabe der Mindestbreite



Grünlandfläche zur Nutzung als Spiel- und Sportbereich für Kinder



Vorbehaltsfläche als potentielle Fläche zum Ausgleich für Eingriffe noch nicht bekannter Baumaßnahmen zum Ziel der Entwicklung einer für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutsamen Nutzung, Grundgestaltung als extensives Grünland mit Obstgehölzen



Pflanzung Einzelbaum mit Pflanzverpflichtung, Pflanzstandorte können für Einfahrten und dergleichen geringfügig verschoben werden (Pflanzarten und-qualität: siehe Textl. Festsetzungen Punkt 3.1.2)

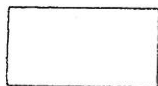


mehreihige (mind. 2-reihige) Strauchpflanzung mit Mindestanteil von 3% an Bäumen (Pflanzarten und-qualität: siehe Textl. Festsetzungen Punkt 3.1.2)



durchgängige mehreihige (mind. 2-reihige) Strauchpflanzung mit Mindestanteil von 30% an Bäumen (Pflanzarten und-qualität: siehe Textl. Festsetzungen Punkt 3.1.2) als Windschutzpflanzung zur zusätzlichen Verminderung störender Gerüche aus der Hauptwindrichtung

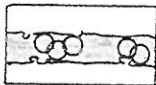
## Festsetzungen auf privaten Grünflächen:



Private Grün-, bzw. Freifläche



Pflanzung Einzelbaum mit Pflanzverpflichtung, Pflanzstandorte können geringfügig verschoben werden (Pflanzarten und -qualität: siehe Textl. Festsetzungen Punkt 3.1.2)



mehrreihige (mind. 2-reihige) Strauchpflanzung mit Mindestanteil von 3% an Bäumen (Pflanzarten und -qualität: siehe Textl. Festsetzungen Punkt 3.1.2)



durchgängige mehrreihige (mind. 2-reihige) Strauchpflanzung mit Mindestanteil von 30% an Bäumen (Pflanzarten und -qualität: siehe Textl. Festsetzungen Punkt 3.1.2) als Windschutzpflanzung zur zusätzlichen Verminderung störender Gerüche aus der Hauptwindrichtung

## 1.5 FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



mit Immissionen aus der Landwirtschaft v. a. Gerüchen ist im gesamten Geltungsbereich zu rechnen; das Planzeichen setzt die von Wohnbebauung (Wohn- und Aufenthaltsräumen) aus Gründen der Immissionsschutzes (Festsetzung von Mindestabständen) freizuhaltende Fläche im Geltungsbereich fest (Freihaltezone = großschraffierter Bereich)

## 1.6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

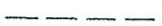


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

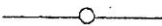
## 1.7 PLANZEICHEN UND HINWEISE



Vorgeschlagene Baukörper



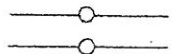
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Flurgrenze mit Grenzstein (soweit vorhanden)



Bestehende Bebauung



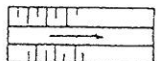
Abgemarkter Weg

60/5

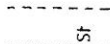
Flurstücksnummer



Bestehende Böschung



Vorhandener Bachlauf bzw. Graben



Vorgeschlagene Stellplatzfläche



Parzellenummerierung

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

#### 2.1.1 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

##### Dachgestaltung

Dachform: geneigte Dächer: Satteldach  
die Weiterführung des Hauptdaches auf die Nebengebäude  
als Schleppdach ist lediglich auf eine Breite von 3 m zulässig

Dachneigung:  
für Gebäude mit 2 Vollgeschoßen: 22°-26°  
bei erdgeschoßiger Bauweise mit  
ausgebautem Dachgeschoß: 26°-36°

Dachausschnitte und Dachrücksprünge sind unzulässig

Dachüberstände sind bis max. 1,0 m im Trauf- und Ortgang-  
bereich zulässig.

Dachdeckung: Es sind ausschließlich ziegelrote Dach-  
deckungen zulässig

##### Kniestock

Die Kniestockhöhe beträgt 1,50 m von OK-Rohfußboden  
über dem 1. Geschoß bis zur Oberkante der Fußpfette des  
Daches an der Außenwand gemessen.

Über dem 2. Geschoß ist eine Kniestockhöhe, die über die  
konstruktiv nötige Höhe von max. 30 cm hinausgeht,  
unzulässig

##### Dachgauben

Dachgauben oder Zwerchgiebel sind bei erdgeschoßiger  
Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig, insofern  
eine Mindestdachneigung von 30° erreicht wird.

Pro Dachfläche sind max. 2 Dachgauben (Einzelbreite max.  
1,2 m) oder ein Zwerchgiebel (Breite max. 1/3 der Hauslän-  
ge)zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 2 m  
betragen.

##### Fassadengestaltung

Auffallend unruhige Putzstrukturen und Fassadenfarben sind  
unzulässig.

2.1.2 BAUHÖHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO § 18)

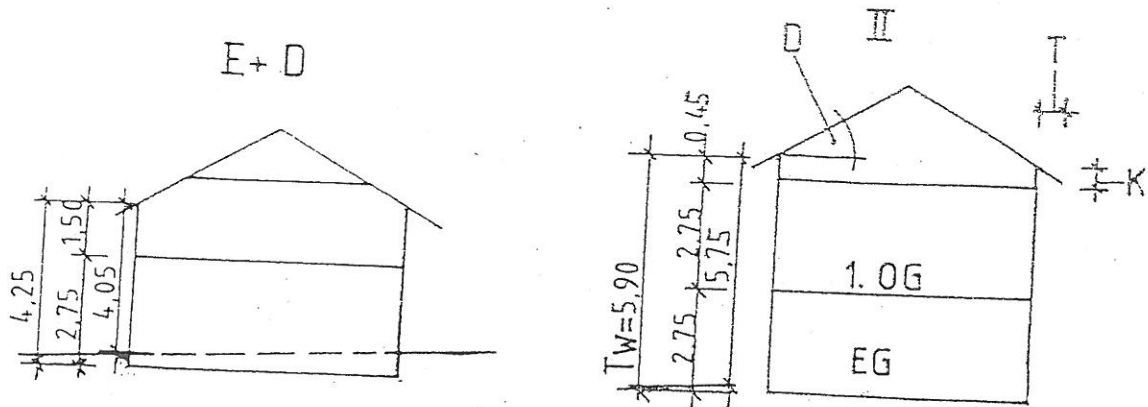
Geländehöhe:

Die maximale zulässige Höhe von Aufschüttungen auf dem Grundstück beträgt 0,7 m über dem bestehenden Geländeneiveau.

Bauhöhe

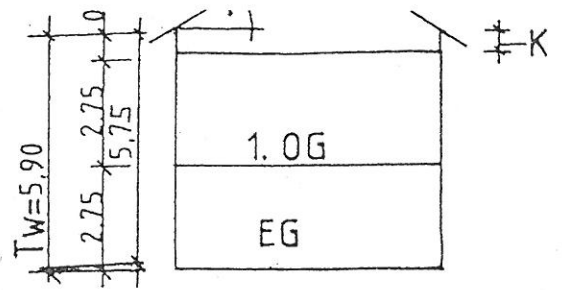
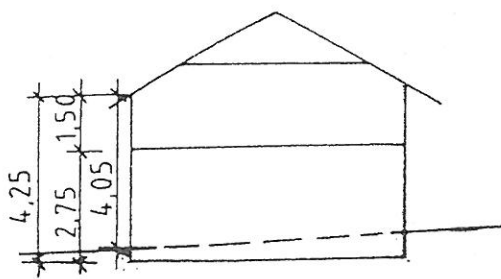
Die maximal zulässige Wandhöhe traufseitig wird bei 2-geschoßiger Bauweise auf 6,20 m, bei 1-geschoßiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß auf 5,0 m gemäß BayBO, Art.6 Abs 3 Satz 2, bezogen auf die fertige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße in Grundstücksmittle festgelegt.

Schema



- D = Dachneigung
- K = Kniestock = OK Rohdecke bis UK Dachhaut
- T = Traufüberstand
- Tw = Wandhöhe traufseitig
- DA = Der für die Geschossfläche anzurechnende voll nutzbare Dachraum sind nach Art. 2 BayBO zu ermitteln





D = Dachneigung

K = Kniestock = OK Rohdecke bis UK Dachhaut

T = Traufüberstand

Tw = Wandhöhe traufseitig

DA = Der für die Geschossfläche anzurechnende voll nutzbare Dachraum sind nach Art. 2 BayBO zu ermitteln

### 2.1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist durch Planzeichen festgesetzt. Ausnahmsweise ist in Abstimmung mit der Gemeinde eine andere Firstrichtung zulässig, soweit dies städtebaulich vertretbar ist. Die Ausnahme wäre über ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren zu regeln.

### 2.1.4 NEBENANLAGEN (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und BauNVO § 14)

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Genehmigungsfreie Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 64 BayBO sind einmalig in Form von Gartengerätehäuschen oder Holzlegern zulässig.

Ausnahmsweise ist, soweit städtebaulich vertretbar, eine Erweiterung der Nebenanlagen zulässig, soweit diese nach der BayBO genehmigungsfrei sind.

Garagen und sonstige Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Seitlich angrenzende Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke sind entweder zusammenzubauen oder jeweils mind. 3 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Ansonsten können Garagen und Nebengebäude als Grenzgaragen im Einklang mit der BayBO 1,5 m abgerückt werden.

## 2.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN, WEGE UND PLÄTZE (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11)

Öffentliche Verkehrsflächen:

Die Befestigung der Pkw-Stellplätze und Gehwege in Asphalt oder anderen vollversiegelnden Belägen ist unzulässig.

Maßnahmen an und im Bereich von öffentlichen Straßen mit Auswirkungen auf die vom Straßenbauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit, etc.) sind mit dem Straßenbauamt auf ihre Realisierbarkeit abzuklären.

Private Verkehrsflächen:

Die Befestigung in Asphalt und anderen vollversiegelnden Belägen ist unzulässig.

Je Grundstück und pro erste Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Parkplätze nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist ein zusätzlicher Pkw-Parkplatz vorzusehen.

## 2.1.6 VER- UND ENTSORGUNG (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14)

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes ist sicherzustellen.

Wasserversorgung

Die qualitativ einwandfreie gemeindliche Trinkwasserversorgung ist sicherzustellen. Das Baugebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung anzuschließen.

Schmutzwasser

Abwässer der Haushalte sind über den Anschluß an die gemeindliche Kanalisation (Verlauf in Buchhofener Weg) zu entsorgen.

Tagwasser

Unbelastete Tagwässer der Grundstücke und öffentlicher Flächen ist über Regenwasserleitungen, soweit wasserrechtlich unbedenklich, in den Neuslinger Bach zu entsorgen.

Sollte dies aus wasserrechtlichen Gründen nicht möglich sein, so sind diese in die gemeindliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Sickerwässer der Privatgrundstücke sind soweit wasserrechtlich zulässig auf den Grundstücken zu versickern.

Stromversorgung,  
Medien

Die geplanten Bauflächen sind über die vorhandenen Versorgungsleitungen (z.B. Buchhofener Weg) zu erschließen.

Sickerwässer der Privatgrundstücke sind soweit wasserrechtlich zulässig auf den Grundstücken zu versickern.

Stromversorgung,  
Medien

Die geplanten Bauflächen sind über die vorhandenen Versorgungsleitungen (z.B. Buchhofener Weg) zu erschließen.

### 2.1.7 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1,20 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Die Zäune entlang öffentlicher Erschließungsstraßen, ausgenommen öffentlicher Besucherparkplatz und Ausweichstreifen (s. a. Planzeichen) sind auf einen Abstand von 1,0 m von öffentlichen Straßenbegrenzungen abzurücken und auf eine Höhe von 1,0 m zu begrenzen.

Geländebedingte Stützmauern sind nicht erforderlich und somit unzulässig.

Sockel von Zäunen o.ä. dürfen nicht mehr als 15 cm über der anstehenden Bodenoberfläche hervorragen.

### 2.1.8 HOCHWASSERSCHUTZ

Die geplanten Wohngebäude auf den Grundstückspartellen sind vor Hochwasser zu schützen. Dabei ist die Hochwasserlinie für das Ereignis HW 100 zugrunde zu legen. Entsprechende Nachweise sind über Vermessungsaufnahmen und Profilberechnung zu erbringen. Wegfallende Retentionsräume des Bacheinzugsbereiches sind soweit beeinträchtigt durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (z.B. Geländeeintiefungen im Bereich der bachnahen öffentlichen Grünflächen).

### 2.1.9 BRANDSCHUTZMAßNAHMEN

Eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min ist sicherzustellen.

## 3.1 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 3.1.1 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Gepflanzte Bäume sind vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind innerhalb von 1 Jahr zu ersetzen.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken.



grenzen.

Geländebedingte Stützmauern sind nicht erforderlich und somit unzulässig.

Sockel von Zäunen o.ä. dürfen nicht mehr als 15 cm über der anstehenden Bodenoberfläche hervorragen.

### 2.1.8 HOCHWASSERSCHUTZ

Die geplanten Wohngebäude auf den Grundstückspartellen sind vor Hochwasser zu schützen. Dabei ist die Hochwasserlinie für das Ereignis HW 100 zugrunde zu legen. Entsprechende Nachweise sind über Vermessungsaufnahmen und Profilberechnung zu erbringen. Wegfallende Retentionsräume des Bacheinzugsbereiches sind soweit beeinträchtigt durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (z.B. Geländeeintiefungen im Bereich der bachnahen öffentlichen Grünflächen).

### 2.1.9 BRANDSCHUTZMAßNAHMEN

Eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min ist sicherzustellen.

## 3.1 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 3.1.1 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Gepflanzte Bäume sind vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind innerhalb von 1 Jahr zu ersetzen.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken.

### 3.1.2 PFLANZLISTEN

Bereich Öffentliche Grünflächen

#### a) Bäume im Straßenraum

Acer platanoides  
Tilia cordata  
Fraxinus excelsior  
Sorbus aria  
Pyrus calleryana  
Crataegus carrierei

Spitz-Ahorn  
Winter-Linde  
Esche  
Eberesche  
nicht fruchtende Birne  
Apfeldorn

Sorten der genannten Arten zur besseren Anpassung als Straßenbegleitpflanzung sind zulässig.

Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3 x verpflanzt, St. U. 18-20cm

b) Bäume im Bereich der zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen im Westen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Crateagus monogyna	Weißdorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix spec.	einheimische Weidenarten
Obstbäume in Sorten	Hoch- und Halbstämme

mit # bezeichnete Bäume sind in die Windschutzpflanzung zu integrieren.

Pflanzqualität: Hochstämme mind. 2 x verpflanzt, St. U. 10-12cm

c) Sträucher im bachnahen Bereich und als Windschutzpflanzung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*

mit \* bezeichnete Gehölze dürfen nicht in der Nähe von Kleinkinderspielplätzen gepflanzt werden.

Pflanzqualität: mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bereich Private Grünflächen

Bei privaten Grünflächen sind sämtliche Gehölze der Pflanzliste 3.1.2 für Öffentliche Grünflächen zulässig. Die zur Verwendung kommenden Arten können durch Zierformen mit grünem Laub bis zu 40 % bzw. durch einheimische Koniferen bis zu einem Anteil von 5 % ergänzt werden

## Bereich Private Grünflächen

Bei privaten Grünflächen sind sämtliche Gehölze der Pflanzliste 3.1.2 für Öffentliche Grünflächen zulässig. Die zur Verwendung kommenden Arten können durch Zierformen mit grünem Laub bis zu 40 % bzw. durch einheimische Koniferen bis zu einem Anteil von 5 % ergänzt werden

## 4. HINWEISE

Bei der Realisierung der öffentlichen Freiflächen sollten fachliche Beratungen qualifizierter Fachleute eingeholt werden.

Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind erwünscht.

### *Energienutzung:*

Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserwärmepumpen, Sonnenkollektoren) oder Stromerzeugung über Photovoltaikanlagen ist zu empfehlen.

Verwiesen wird auf mögliche staatliche Förderungsmöglichkeiten.

### *Oberflächenwasser/Regenwassernutzung:*

Zur Ableitung des Regenwassers sind auf den Grundstücken möglichst versickerungsfähige Beläge mit geringen Versickerungsbeiwerten zu verwenden.

Eine Nutzung des Regenwassers durch Zisternen wird ebenfalls empfohlen.

### *Versorgungsträger*

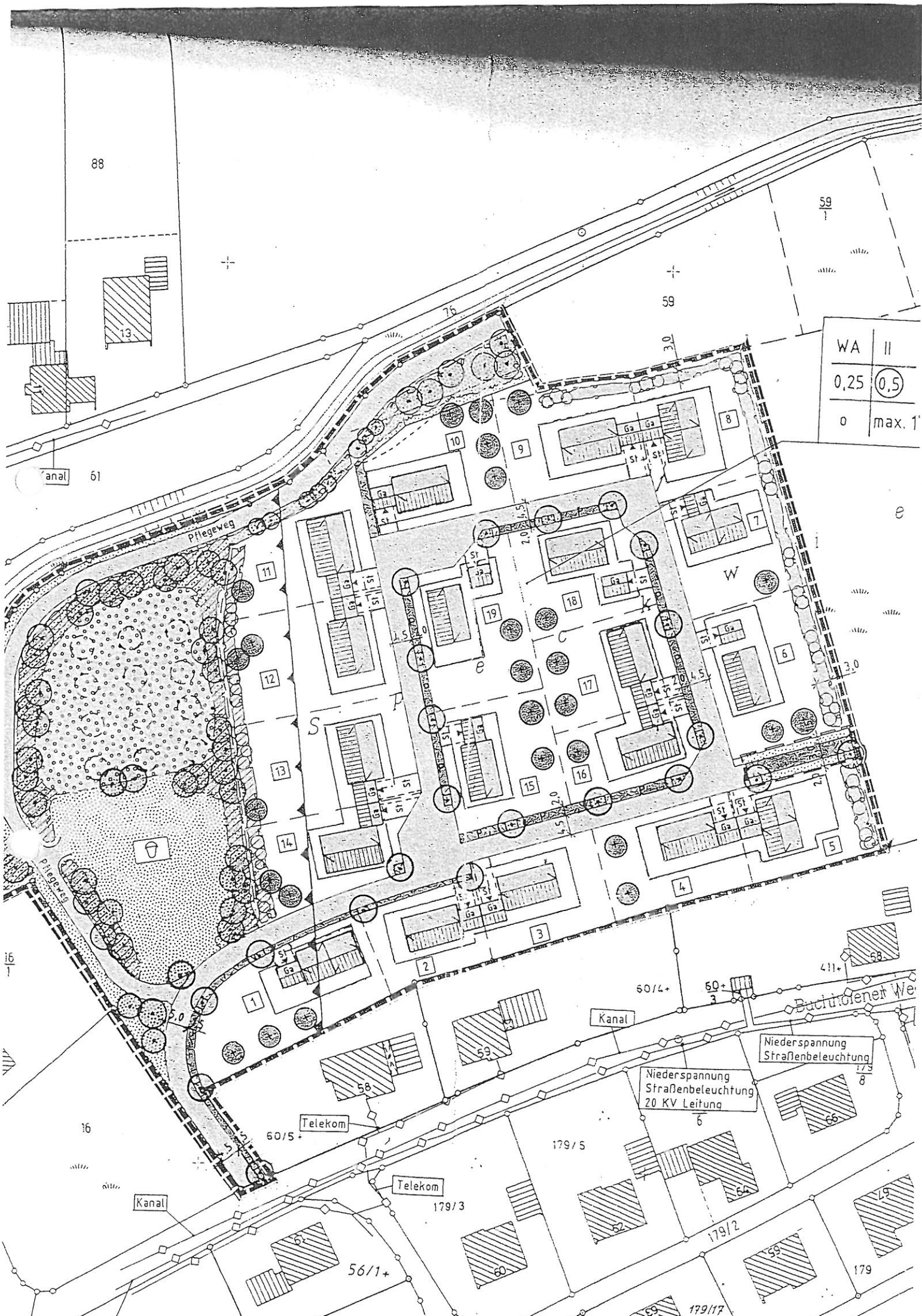
Die Spartenträger OBAG und Telekom weisen auf folgendes hin: Die DIN 1998 ist zu beachten. Bei Unterschreitung der Mindestabstände bei Baumpflanzungen von 2,50 m sind geeignete Schutzmaßnahmen z.B. Schutzrohre, etc. gemäß dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ vorzusehen. Bei Baumaßnahmen sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Betriebsmittel (VBG 4) und die darin geführten VDE - Bestimmungen. Das OBAG Regionalzentrum Amstorf und die Deutsche Telekom sowie sonstige Versorgungsträger sind mind. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich zu informieren.

### *Maßnahmen zur Wasserwirtschaft (außerhalb des Geltungsbereiches)*

Bei Pflegemaßnahmen und nötigen Bachausbauten am Neuslinger Bach ist auf eine naturnahe Gestaltung Wert zu legen.

## Rechtsgrundlagen

- BauGB in der Fassung vom 01.01.1998
- BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
- PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990
- BayBO in der jeweils gültigen Fassung



88

59

59

76

3.0

WA	II
0,25	0,5
0	max. 1'

anal 61

Pflegeweg

W

S

E

Bachloener We

60/4+

60+

Niederspannung  
Straßenbeleuchtung  
1/3  
8

Niederspannung  
Straßenbeleuchtung  
20 KV Leitung  
6

Telekom

60/5+

179/5

Telekom

179/3

179/2

Kanal

56/1+

179/17

179