

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 1.2 O Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Grundflächenzahl Die zulässige Grundflächenzahl **GRZ** wird mit **0,4** festgesetzt.
Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3.
- 2.2 Geschoßflächenzahl Die zulässige Geschoßflächenzahl **GFZ** wird mit **1,2** festgesetzt.
- 2.3 Höhe baulichen Anlagen / Wandhöhen Gemäß Art. 6 (4) Satz 2 ist die Wandhöhe das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die OK FF EG des jeweiligen Wohnhauses einer Parzelle festgesetzt. Die Höhe der OK FF EG der jeweiligen Parzellen definiert sich aus den Festsetzungen unter Nr. 3.2.
Als Wandhöhe gilt somit das Maß von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Parzelle 1 – 4, 8, 10 und 12 Wandhöhe max. 6,00 m
Wandhöhe Pultdachfirst max. 9,50 m
- Parzelle 5, 6, 7, 9, 11 und 13 Wandhöhe max. 4,90 m
Wandhöhe Pultdachfirst max. 8,50 m
- 2.4 Wohneinheiten Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. GESTALTUNG DES GELÄNDES

- 3.1 Abgrabungen Innerhalb der Parzellen sind Abgrabungen und Auffüllungen bis max. 1,00 m

/ Auffüllun-
gen / Stütz-
mauern

zulässig. Erforderliche Stützmauern dürfen mit einer max. Höhe von 1,00 m errichtet werden. Innerhalb einer Parzelle und zwischen den Parzellen müssen Stützmauern untereinander mindestens einen Abstand von 1,00 m aufweisen. An den Parzellengrenzen haben Stützmauern einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Die Regelungen für Stützmauern gelten auch für sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung.

An der Südgrenze des Geltungsbereiches ist die Gestaltung einer Geländeerhöhung bis **0,3 m** über GOK zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser hangabwärts zulässig. Auf eine natürliche Gestaltung der Geländeaufhöhung ist zu achten.

3.2 Höhen

Innerhalb der Baufenster sind **maximal** nur die zeichnerisch festgesetzten Höhen für Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß Wohnhaus zulässig.

Im Einzelnen werden nachfolgende maximale Höhen ü. N.N. für die Parzellen festgesetzt:

- Parzelle 1 OK FF = 372,50 m
- Parzelle 2 OK FF = 373,50 m
- Parzelle 3 OK FF = 374,00 m
- Parzelle 4 OK FF = 374,00 m
- Parzelle 5 OK FF = 375,00 m
- Parzelle 6 OK FF = 377,50 m
- Parzelle 7 OK FF = 377,50 m
- Parzelle 8 OK FF = 376,00 m
- Parzelle 9 OK FF = 378,00 m
- Parzelle 10 OK FF = 374,50 m
- Parzelle 11 OK FF = 376,50 m
- Parzelle 12 OK FF = 373,50 m
- Parzelle 13 OK FF = 375,00 m

Als Bemessungshöhe (Bezugshöhe) für die maximalen Höhen dient die von der Gemeinde im Zuge der Erschließung erstellte Erschließungsstraße (eingemessene Kanaldeckel).

Die Erschließungsplanung mit festgelegten Höhen ist in den Geschäftsräumen der Gemeinde und Verwaltungsgemeinschaft amtsüblich zugänglich und einsehbar.

3.3 Schnitte

Mit den Bauantragsunterlagen sind auch Schnitte mit Bestandsgelände, geplantem Gelände, Gebäudeschnitt und geplante Stützmauern einzureichen.

Die Bestandshöhen und die maximale Höhe für OK FF EG Wohnhaus können dem Bebauungsplan entnommen werden.

4. EINFRIEDUNGEN

- 4.1 Art An den Verkehrsflächen sind offene Einfriedungen, z.B. Holz- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m incl. Sockel zulässig.
- Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m incl. Sockel zulässig. Die max. Sockelhöhe beträgt 0,15 m.
- 4.2 Abstand Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Mindestabstand der Zäune von 0,50 m einzuhalten.

5. GEBÄUDE

- 5.1 Dachform Satteldach, Walmdach, Pultdach
- 5.2 Dachneigung Satteldach 23°-38° (es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig)
Walmdach 18°-38°
Pultdach 7°-23° (versetzt angeordnete Pultdächer sind zulässig)
- 5.3 Dachüberstände Satteldach Sattel- und Walmdächer dürfen max. 0,80 m überstehen.
Walmdach
Pultdach Der Dachüberstand bei Pultdächern ist am First mit max. 1,00 m und an der Traufkante mit 0,50 m zulässig.
- 5.4 Dachdeckung Satteldach, Es sind rote, rotbraune und schwarze Dachdeckungen zu verwenden. Zulässig sind auch Deckungen mit Solar- oder Photovoltaikplatten.
Walmdach,
Pultdach
- Bei Pultdächern auch nichtspiegelnde Stehfalzdeckungen und Dachbegrünung möglich.

6. STELLPLAZBEDARF

- 6.1 Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

7. ABSTANDSFLÄCHEN

- 7.1 Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind anzuwenden.

8. BELÄGE

- 8.1 Beläge privat Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. als wassergebundene Decke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

9. NEBENANLAGEN AUßERHALB DER BAUGRENZEN

- 9.1 Verfahrensfreie Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 57 BayBO sind einmalig in Form von z.B. Gartenhäuschen zulässig. Sie sind nicht zulässig in der als private Grünfläche ausgewiesenen Ortsrandeingrünung. Bei den Parzellen 1, 2, 8, 9, 11 und 13 zudem nicht an der Nordgrenze der Parzellen.

10. BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS / ABWASSERS

Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist wünschenswert. Bei den Brauchwasserbenutzungsanlagen im Gebäude sind mindestens die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasserbenutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Die gemeindliche Wasser- und Abwassersatzung ist zu beachten.

Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll, soweit möglich, versickert werden. Darüber hinausgehend hat die Ableitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal zu erfolgen.

12. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 12.1 Öffentliche Grünflächen Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzen.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den öffentlichen Grünflächen Bäume der I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß der Artenliste (siehe 12.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes artgleich zu ersetzen.

Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten zu pflanzender Bäume kann geringfügig, falls technisch und gestalterisch erforderlich, abgewichen werden. Gesetzliche Grenzabstände sind zu beachten.

- 12.2 Private Grünflächen Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ortsrandeingrünung

Auf den Parzellen am Südrand und im Osten des Baugebietes ist entlang den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ein Ortsrand gemäß den zeichnerischen Festsetzungen auszubilden. Der Ortsrand ist mit einer

zweireihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß 12.3 und Bäume der II. Ordnung gemäß 12.3 zu bepflanzen.

Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu pflanzenden Bäume der II. Ordnung kann geringfügig, falls technisch und gestalterisch erforderlich, abgewichen werden.

Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Durchgrünung der Privatgrundstücke

Zur Durchgrünung des Baugrundstücks sind pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Es dürfen keine Nadelgehölze ersatzweise verwendet werden.

- 12.3 Artenliste zu pflanzender Gehölze
- | | |
|--|--------------|
| Bäume I. Ordnung (20 – 40 m) | |
| Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 16-18 cm | |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Bäume II. Ordnung (12/15 – 20 m)
Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 16-18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme oder Hochstämme.

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulagre	Liguster
Lonicera xylosteum	Schwarze Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten,
2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

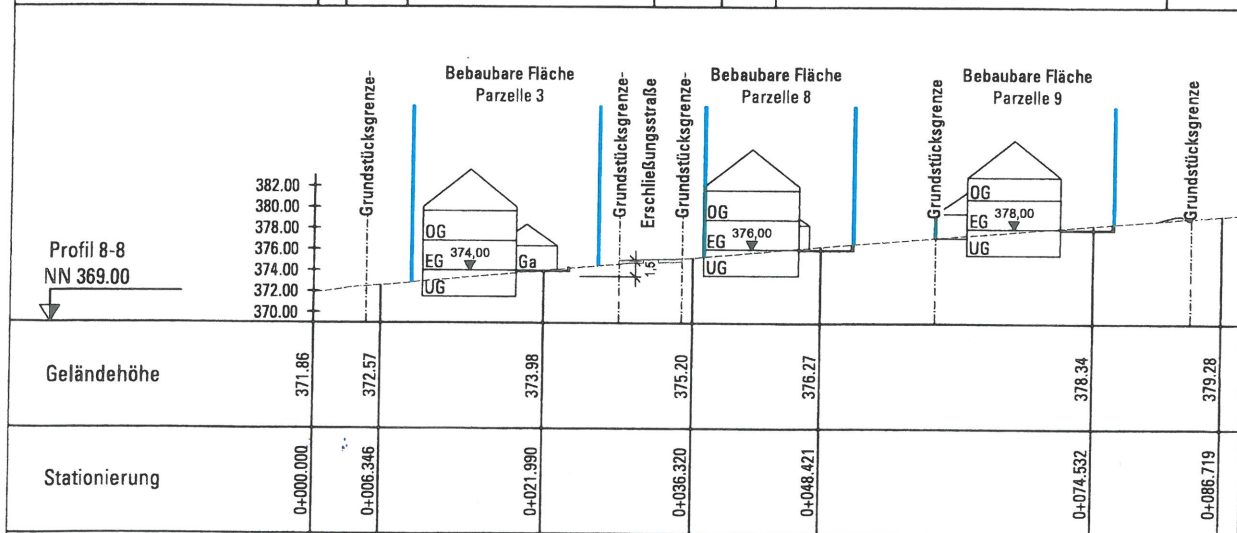
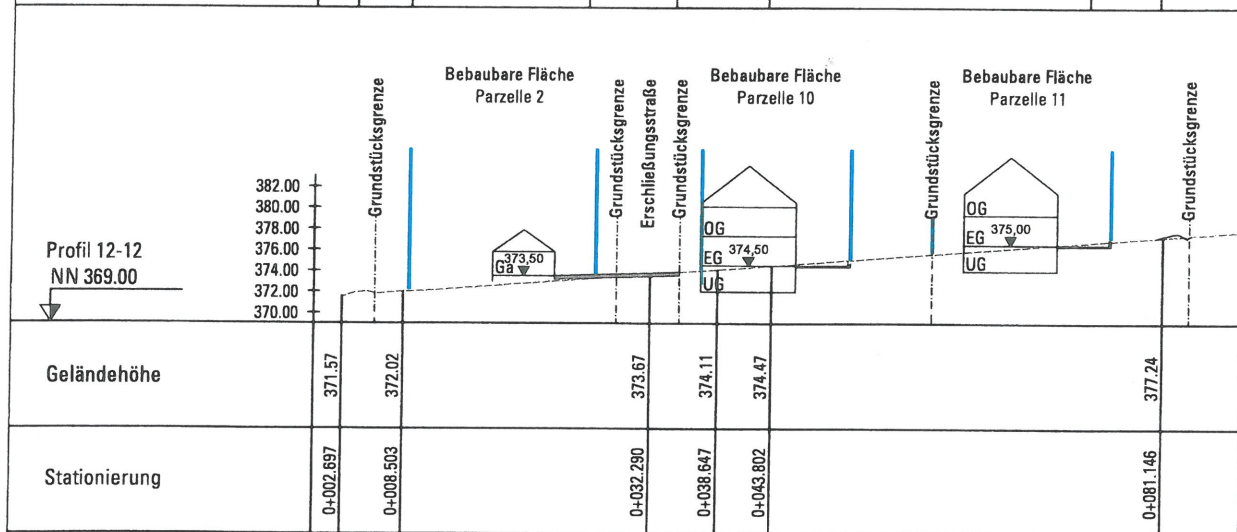
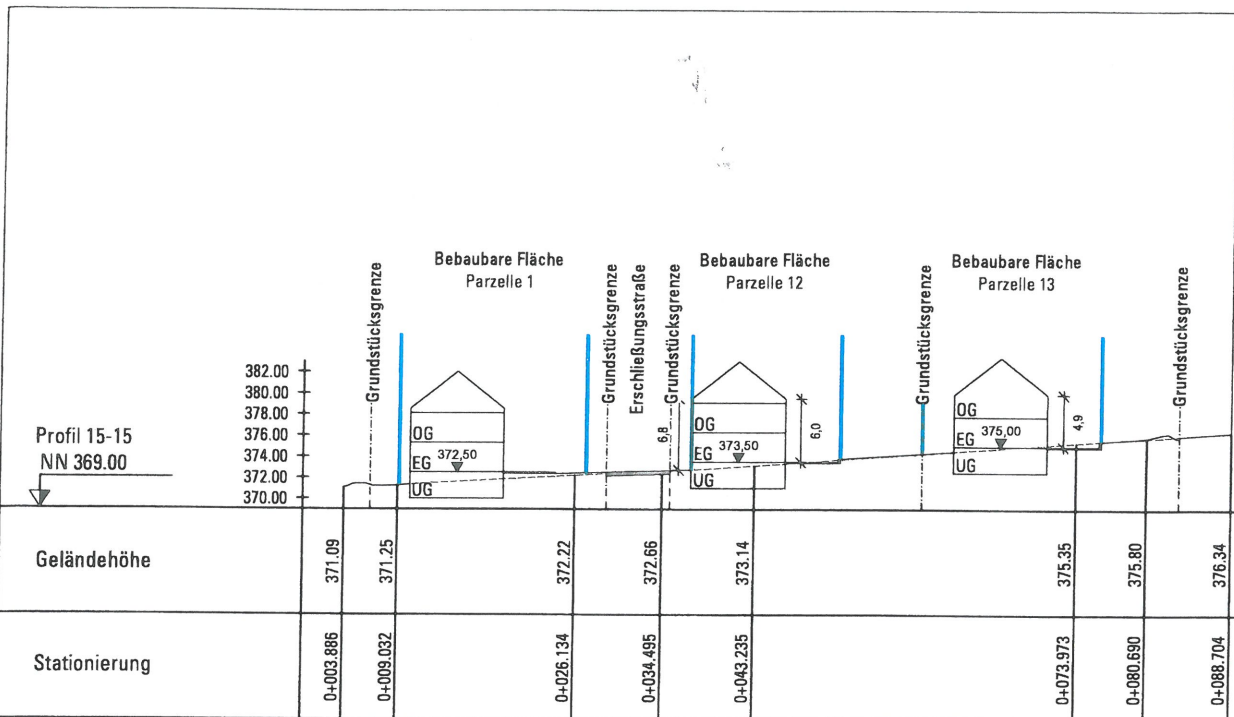
- 12.4 Nicht zulässige Gehölze Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.
- 12.5 Grenzabstände Für Bäume über 2,00 m Wuchshöhe sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m. Zudem sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

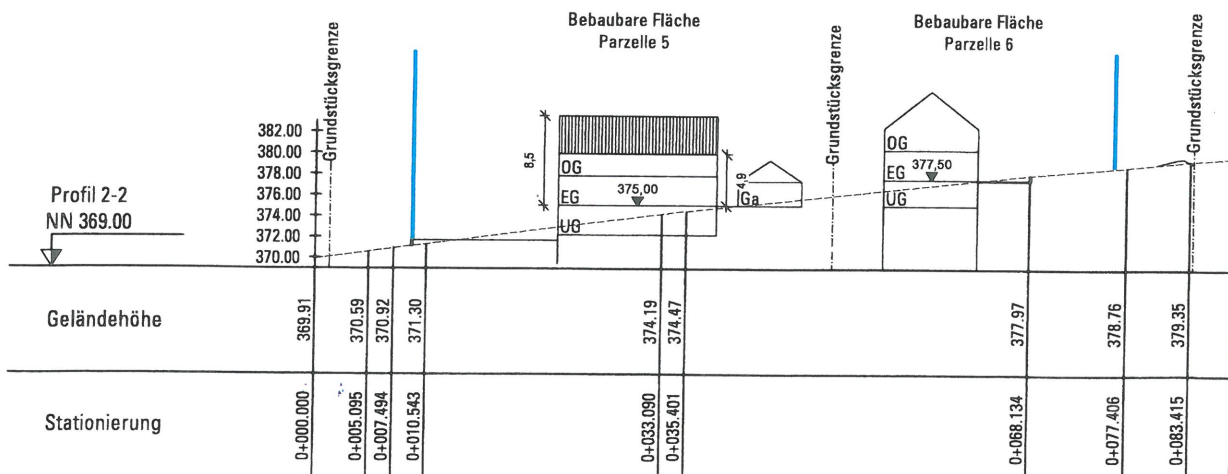
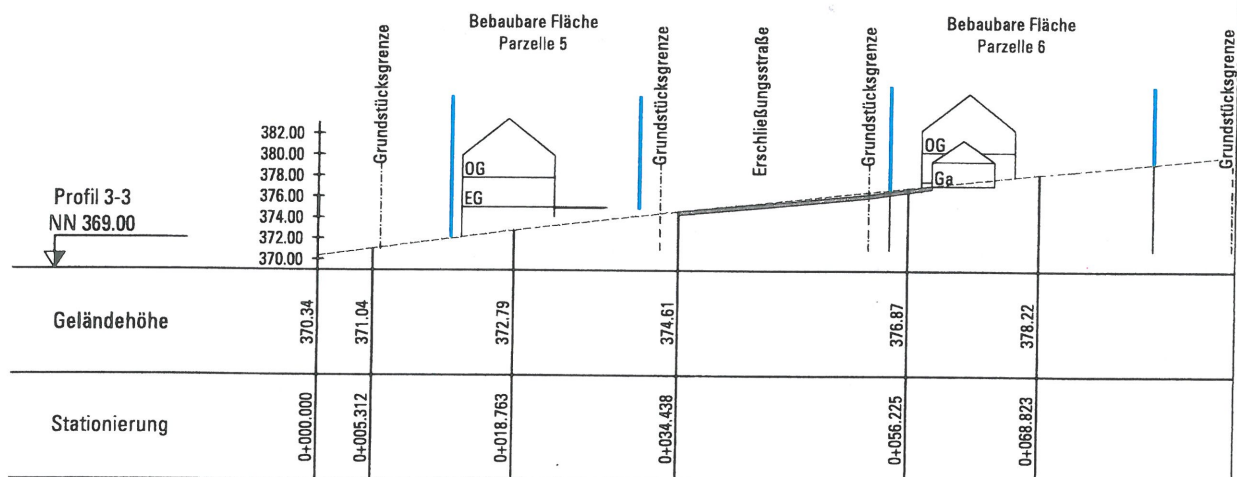
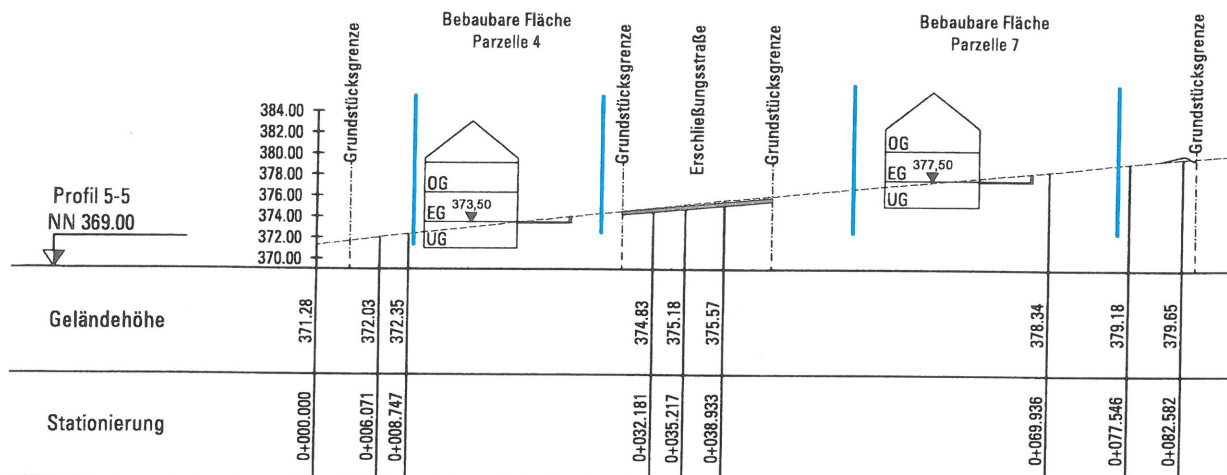
B HINWEISE

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Angren-
zende
Flächen | Künftige Anwohner werden darauf hingewiesen, dass das Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt und somit die ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten hinzunehmen sind. |
| Boden-
denkmä-
ler | Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde ist daher für alle Bodeneingriffe erforderlich. |
| Boden-
schutz | <p>Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt.</p> <p>Das bedeutet:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und Begrünung mit Leguminosensaat.▪ Wiedereinbau im Bereich des Privatgartens durch Aufbringung einer mindestens 0,40 m dicken Schicht.▪ Weitgehender Massenausgleich durch Wiedereinbau eines Teils der Aushubmasse, wobei die Festsetzungen bzgl. der Geländehöhen und die Anpassung an das Urgelände zu beachten sind. |
| Natur-
schutz | Die im Westen an den Geltungsbereich angrenzende Gehölzstruktur (Biotop-Nr. 7343-0159-003) darf nicht beseitigt werden. |
| Trassen | In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013) beachten. |
| Wasser-
gefähr-
dende
Stoffe | Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu erfolgen. |

REGELSCHNITTE

M 1:500





PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

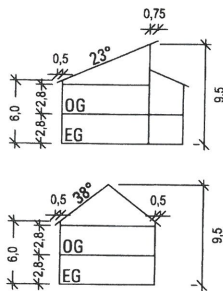


Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

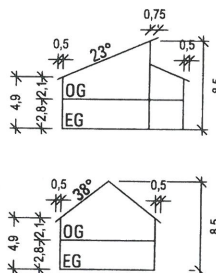
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bsp. Wandhöhen

Parzelle 1 bis 4, 8, 10 und 12
Wandhöhe max. = 6,00 m
Wandhöhe Pultdachfirst max. 9,50 m
über OK FF EG



Parzelle 5, 6, 7, 9, 11 und 13
Wandhöhe max. = 4,90 m
Wandhöhe Pultdachfirst max. 8,50 m
über OK FF EG



3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.



Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25)



Öffentliche Grünfläche

13. PLANUNGEN, NATURSCHUTZREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Baum zu pflanzen: Innerhalb der privaten Grundstücke sind entsprechend der planlichen Darstellung Baumarten der Artenliste unter Berücksichtigung der Erschließung der Grundstücke zu pflanzen (Pflanzqualität: HSt 3xv, StU 18 - 20 cm). Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Bau 1. Wuchsordnung oder sind zwei Bäume 2. Wuchsordnung oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Planlich festgesetzte Bäume werden angerechnet. (Pflanzempfehlung s. Artenliste)



Sträucher zu pflanzen: 2-reihige Strauchpflanzung (Pflanzempfehlung s. Artenliste)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.10. Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)



max. Höhenlage Oberkante fertiger Fußboden EG ü.N.N.

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Höhenlinien mit Angabe der Höhe über N.N.



Parzellen-Nr.



Mögliche Baukörper mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung
WG = Wohngebäude
GA = Garage



Mögliche Zufahrt zu den Parzellen



Schnittachsen der Regelschnitte (mit Profil-Nr.)

M 1:1.000

