


FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Erweiterung Leitensiedlung"

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ

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 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3.

- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ

Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,8 festgesetzt.

- 2.4 Wandhöhen

max. zulässige Traufwandhöhe (Höhenschnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt) nicht über 5,90 m


max. zulässige Firsthöhe (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt) = 9,50 m

Als Höhenbezugspunkt wird die OK der Erschließungsstraße am Mittelpunkt der vorderen Grundstücksgrenze (vordere Grundstücksgrenze ist die Grenze zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche) verwendet.

3. DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBARTEN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen.

- 3.2  Baugrenze

- 3.3  Von Gebäuden freizuhaltende Schutzflächen (anbaufreie Zone an der Kreisstraße gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG)

- 3.4 Verfahrensfreie Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 57 BayBO sind einmalig in Form von z.B. Gartenhäuschen zulässig.

- 3.5 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. GEBÄUDE

5.1 Dachform

Satteldach
Walmdach
Zeltdach
Pultdächer an Nebengebäuden zulässig

5.2 Dachneigung

Satteldach	23° bis 38° (es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig)
Walmdach	18° bis 38°
Zeltdach	5° bis 45°
Pultdach	7° bis 23°

5.3 Dachdeckung

Zulässig sind kleingliedrige Deckungen (Dachziegel aus Beton oder Ton). Es sind rote oder rotbraune Dachabdeckungen zu verwenden. Zulässig sind auch Deckungen mit Solar- oder Photovoltaikplatten. Bei Pultdächern auch nichtspiegelnde Blechabdeckungen und Dachbegrünung zulässig.

6. STELLPLATZBEDARF

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

7. GESTALTUNG

7.1 Die Zufahrt der einzelnen Parzellen darf nur über die Erschließungsstraße erfolgen.

7.2 Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen auf Privatgrundstücken sind im Übergangsbereich zu der angrenzenden Straße bis auf Straßenniveau zulässig. Bei den Parzellen 1 bis 4 sind Auffüllungen an der Westgrenze bis zur max. Geländehöhe der Nachbargrundstücke zulässig. Die Parzellen 6 bis 9 dürfen an der Ostgrenze nur an das natürlich vorhandene Niveau angeglichen werden.

7.2 Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

7.3 Einfriedungen

An den Verkehrsflächen sind nur Holz- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m inkl. Sockel zulässig. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m inkl. Sockel zulässig. Maschendrahtzäune dürfen auf den Parzellen 4 und 5 auch zum angrenzenden Wald verwendet werden.


Die max. Sockelhöhe beträgt 0,20 m. An der Nordgrenze der Parzellen 4 und 5 sowie an der Ostgrenze der Parzellen 6 bis 9 sind keine Sockel zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand der Zäune von 0,50 m einzuhalten.

8. BEHANDLUNG DES ABWASSERS

8.1 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 Sicherheitseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Die gemeindliche Wasser- und Abwassersatzung ist zu beachten.

8.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll, soweit möglich, breitflächig versickert werden. Darüber hinausgehend kann die Ableitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal erfolgen.

9. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 9.1  Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.2  Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzen bzw. die bestehenden Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den öffentlichen Grünflächen Bäume der I. Ordnung oder II. Ordnung und Sträucher gemäß der Artenliste 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.

- 9.3 Private Grünflächen

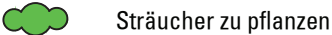
Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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.

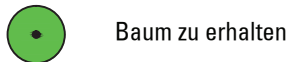
- 9.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



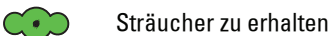
Baum zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



Baum zu erhalten



Sträucher zu erhalten

- 9.5 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bäume I. Ordnung (20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 16-18 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung (12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 16-18 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / 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 vulgare	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

9.6 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.




9.7 Grenzabstände

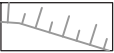


Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.

10. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN FÜR DIE PARZELLEN 1, 8 UND 9

- 10.1 Die Dämmung der Außenwände der Parzellen 1, 8 und 9 dürfen ein bewertetes Schalldämmmaß von 49 dB(A) nicht unterschreiten.
- 10.2 Die Fenster von Aufenthaltsräumen müssen mindestens der Schallschutzklasse III nach VDI 2719 entsprechen.
- 10.3 Die Anordnung notwendiger Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Aufenthaltsräumen darf nicht zur Kreisstraße erfolgen.
- 10.4 Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens ein Lüftungsfenster in der straßenabgewandten Fassade aufweisen oder sind über eine schalldämmte Zwangsbelüftung ausreichend zu belüften ((zulässiger Rauminnenpegel 25 dB(A)).
- 10.5 Im Freien ist jeweils ein von der DEG 21 abgeschirmter Aufenthaltsbereich (Terrasse) nachzuweisen. Die abschirmenden Bauteile sind als Wände oder Anbauten (z.B. Wintergarten) mit einer Mindesthöhe von 2,20 m über Terrassenniveau und einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m auszuführen.

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 11.1  Grenze und Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Leitensiedlung"
- 11.2  Parzellen-Nr.
- 11.3  Umgriff Landschaftsschutzgebiet "Untere Isar"

- 11.4  Bestehende Böschung (Auffüllungen unzulässig)
- 11.5  Mögliche Baukörper mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung
WG = Wohngebäude
GA = Garage
- 11.6  Sichtdreieck: Die Sichtflächen sind von jeder Beeinträchtigung mit mehr als 0,8 m Höhe dauerhaft freizuhalten (z.B. Bebauung, Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen)

HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

2. BODENSCHUTZ

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.

Das bedeutet:

- 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 ist.

3. LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Künftige Anwohner werden darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im näheren Umgriff zu landwirtschaftlich genutzte Flächen befindet und somit die ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten hinzunehmen sind.

Zudem befindet sich östlich zum Baugebiet eine Pferdekoppel / Pferdehof. Die hier entstehenden Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch sind ebenfalls hinzunehmen. Nähere Einzelheiten können der Begründungen zum B-Plan im Punkt 3.8 entnommen werden.

4. ABWASSERENTSORGUNG

Aufgrund der begrenzten Kanaltiefe am bestehenden Anschlussschacht liegt der neue Mischwasserkanal im Baugebiet sehr flach unter Straßenniveau. Eine Kellerentwässerung im freien Gefälle ist daher nicht möglich. In den Hinweisen wird auf den erforderlichen Rückstauschutz nach Entwässerungsnorm DIN 1986-100 hingewiesen.

5. WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist die Anlagenverordnung- VAWS- einschlägig.