

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. BAUWEISE**

1.1. Offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

### **2. GESTALTUNG DES GELÄNDES**

2.1. Das Gelände darf im wesentlichen in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Geländeauffüllungen bzw. – abgrabungen auf Privatgrundstücken sind lediglich im Übergangsbereich zu den angrenzenden Straßen bis auf Straßenniveau zulässig.

### **3. EINFRIEDUNGEN**

- 3.1. Art: An den Verkehrsflächen und zur freien Landschaft sind nur Holz- und Metallzäune zulässig.
- 3.2. Höhe: über Straßen- bzw. Gehwegoberkante min. 0,80 m bzw. max. 1,30 m, im Bereich des Sichtdreiecks bei Parzelle 28-31 max. 0,80 m
- 3.3. Sockel/ Mauern: Maximale Höhe 10 cm
- 3.4. Abstand: Zu den Fahrbahnen und deren Entwässerungseinrichtungen ist ein Mindestabstand der Zäune von 0,50 m einzuhalten.

### **4. GEBÄUDE**

4.1. Zur planlichen Festsetzung Parzellen 1-5 und 32

Als Höchstgrenze zwei Vollgeschoße (E, E+D, E+1)

Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach

Dachneigung:

Satteldach 23°-38°

Walmdach 18°-38°

Pultdach 7°-15°

Dachdeckung:

Satteldach, Walmdach Zulässig sind kleingliedrige Deckungen (Dachziegel aus Beton oder Ton).

Zulässig sind auch Deckungen mit Solar- oder Photovoltaikplatten

Bei Pultdächern auch nichtspiegelnde Blechabdeckungen und Dachbegrünung zulässig

Wandhöhe:

Bei E+D: nicht über 4,75 m

Bei E+1: nicht über 6,00 m

Gemessen wird ab Straßenoberkante im Bereich der Gebäudemitte

#### 4.2. Zur planlichen Festsetzung der Parzellen 6 – 31

Als Höchstgrenze zwei Vollgeschoße (E, E+D, E+1)

Bei den Hauptgebäuden sind nur langgestreckte Baukörper mit einem Verhältnis Breite : Länge < 1 : 1,2 zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur Gebäudelängsseite.

Dachform: Satteldach, Pultdach

Dachneigung: Satteldach 23° - 38°

Pultdach 7° – 15°

Dachdeckung:

Satteldach Zulässig sind kleingliedrige Deckungen (Dachziegel aus Beton oder Ton).

Zulässig sind auch Deckungen mit Solar- oder Photovoltaikplatten

Bei Pultdächern auch nichtspiegelnde

Pultdach Blechabdeckungen und Dachbegrünung zulässig

Wandhöhe:

Bei E+D: nicht über 4,75 m

Bei E+1: nicht über 6,00 m

Gemessen wird ab Straßenoberkante im Bereich der Gebäudemitte

#### 4.5. Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) < 0,35

Geschoßflächenzahl (GFZ)

bei den Parzellen 1-5 und 32 = 0,4

bei den Parzellen 6 – 31 = 0,4

### 5. ZAHL DER WOHNHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1. bei Einzel- und Doppelhäusern:

Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 6. STELLPLATZBEDARF

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 öffentlich

Fuß- und Radwege sowie die Mehrzweckstreifen sind so zu gestalten, daß das anfallende Regenwasser versickert werden kann.

## 8.2. Beläge privat

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

## **9. NEBENANLAGEN AUßERHALB DER BAUGRENZEN**

9.1. Verfahrensfreie Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 57 BayBO sind einmalig in Form von Gartenhäuschen und Holzlegen zulässig.

## **10. BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSER**

10.1 Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist wünschenswert. Bei der Erstellung von Brauchwasserleitungen und Einspeisemöglichkeiten sind die Vorgaben der DIN 1988 zu berücksichtigen. Die gemeindliche Wasserabgabebesatzung ist zu beachten.

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

## **11. BESTANDSLEITUNGEN**

11.1 Auf der Parzelle 6 ist eine erdverlegte Wasserversorgungsleitungen wie dargestellt vorhanden.

11.2 Die genaue Lage der Leitungen hat sich der Bauwerber vor Beginn der Arbeiten bei der E.ON-Bayern AG bzw. bei der Gemeinde zu besorgen.

11.3 Bei Pflanzmaßnahmen ist ein Abstand von 2,50 m zur Trassenachse der Bestandsleitungen einzuhalten.

## **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 als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und entsprechend den Festsetzung zu bepflanzen.

#### Ortsrandeingrünung

Auf den Parzellen am Nord-, Ost- und Südrand 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 12.4 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. Gesetzliche Grenzabstände sind zu beachten.

#### Durchgrünung der Privatgrundstücke

Zur Durchgrünung des Baugrundstücks sind pro 300 m<sup>2</sup> 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 für zu pflanzende Bäume

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

Obstbäume in handelsüblichen Größen

#### Bäume I. Ordnung (20 – 40 m)

*Acer platanoides* Spitz-Ahorn

*Fraxinus excelsior* Esche

*Quercus robur* Stiel-Eiche

*Tilia cordata* Winter-Linde

#### Bäume II. Ordnung (12/15 – 20 m)

*Acer campestre* Feld-Ahorn

*Carpinus betulus* Hainbuche

*Prunus avium* Vogel-Kirsche

*Sorbus aucuparia* Eberesche

Alle heimische Obstbäume, alte Obstbaumsorten, zulässig sind nur Hochstämme

12.4. Artenliste für zu pflanzende Sträucher  
Mindepflanzqualität: 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

12.5. Nicht zulässige Gehölze für öffentliche und private Grünflächen

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.

12.6. 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.

Zum bituminösen Fahrbahnrand der ST 2124 müssen Alleebäume außerhalb von eingefriedeten Bereichen einen Abstand von mindestens 8,00 m haben.

### **13. SICHTDREIECK**

13.1. Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.

### **14. LÄRMSCHUTZ PARZELLEN 25 BIS 32**

14.1. Die Dämmung der Außenwände darf ein bewertetes Schalldämmmaß von 49 dB(A) nicht unterschreiten. Die Fenster von Aufenthaltsräumen müssen mindestens der Schallschutzklasse II nach VDI 2719 entsprechen.

14.2. Die Anordnung notwendiger Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Aufenthaltsräumen wird in der Nordfassade (straßenlärmabgewandt) empfohlen. Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens ein Lüftungsfenster in der Nordfassade aufweisen oder sind über eine schallgedämmte Zwangsbelüftung ausreichend zu belüften (zulässiger Rauminnenpegel 25db(A)).

14.3. Im Freien ist ein abgeschirmter Aufenthaltsbereich (Terrasse) nachzuweisen.

## **15. HINWEISE**

- 15.1. 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.
- 15.2. 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.