



A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Wohnbaufläche

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,4 Dezimalzahl als Höchstmaß

2.2 Geschossflächenzahl GFZ 1,2 Dezimalzahl als Höchstmaß

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1 I zwingend ein Vollgeschoss

2.3.2 II zwingend zwei Vollgeschosse

2.3.3 I+D mind. ein Vollgeschoss + Dachgeschoss max. zwei Vollgeschosse

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

2.4.1 WH 6,5 Höchstmaß der Wandhöhe

2.4.2 EFOK Bezugshöhe NHN-Höhensystem für jeweilige Wandhöhe und festgesetzte Höhe für Erdgeschoss EFOK

2.5 Anzahl der Wohneinheiten

2.5.1 1 max. 1 Wohneinheit

2.5.2 2 max. 2 Wohneinheiten

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise Für das ganze Gebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen

3.2 Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO

3.3 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

3.4 Firstrichtung Firstlinie zwingend in Pfeilrichtung

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen öffentliche Straßenverkehrsflächen

4.2 öffentliche Fußwege öffentlicher Fußweg in wasserbegrenztem Belag, Mineralbelton

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 Ein- bzw. Ausfahrten

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Grünflächen öffentliche Grünflächen

6. Wasserflächen, Flächen f. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Geländemulden nach DWA-A 1381-1 Geländemulde zum Regenwasserentsorgung und Versickerung

7. Flächen z. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.2 Schutzfläche gem. textl. Festsetzungen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.2.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7.2.2 Gehölze zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2.3 Bäume 1. Ordnung

7.2.4 Bäume 2. Ordnung

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

8.1.1 Nebenanlagen, zulässig sind: Garage, Carport, Müllraum, Abstellraum

8.1.2 private Stellplatzfläche in wasserdurchlässigen Belägen

8.2 Umgrenzung der Flächen für Lärmschutz Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

8.3 Lärmschutzwand OK 327,10 ü NN

8.4 Lärmschutzwand OK 328,60 ü NN

8.4.1 Geltungsbereich Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs, (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.4.2 Flurgrenze mit Flurstücksnummer

8.4.3 Vorgeslagene Grundstücksgrenze

8.4.4 Versorgungsanlage Fernwärme

8.4.5 HQ Extrem Linie; n. Auskunft WWA

8.4.6 Sichtdreieck Tempo 30

B Hinweise durch Planzeichen

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

C Festsetzungen durch Text

1. Bebauung

1.1. Bauweise

Nach Eintragung in der Planzeichnung wie folgt:

1.1.1. offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO

1.2. Bauliche Anlagen: Allgemeine Festsetzungen

(gem. Art. 81 BayBO)

1.2.1. Dachform und Dachdeckung

Hauptgebäude: Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 15-30° mit durchgehender Trauf- und Firstlinie. Die Zulässige Dachneigung bei Pultdächern beträgt 5-20°.

Zulässige Eindeckung: naturrote oder anthrazitfarbene Dachsteine oder Blechdeckungen bei Pult- und Satteldächern. Dachbegrünung bei Flachdächern. Nebengebäude und eingeschossige Gebäudeteile: Zulässig sind nur extensiv begrünte Flachdächer und flache Blechdächer (Neigung 5-10°).

1.2.2. Gauen, Zwerggiebel bei I+D

Gauen und Zwerggiebel sind nicht zulässig außer bei Gebäuden mit einer zulässigen Geschosshöhe von I+D. Dachflächen sind ansonsten als ruhige Flächen auszubilden. Dachaufbauten, Dachterrassen, Querriegel, Negativschieben und dgl. sind nicht zulässig.

1.2.3. Terrassen, Vordächer und Wintergärten

Vordächer sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Größe von 30 m² zulässig.

1.2.4. Außenwandgestaltung

Zulässig sind Putzflächen, Holzschalungen sowie hinterlüftete Bekleidungen aus Fassadenplatten.

1.2.5. Photovoltaik / Solaranlagen

Aufstellungen von Solaranlagen sind nicht zulässig. Ein Überstand der Solarmodule über die Dachhaut ist nicht zulässig.

1.2.6. Höhenbezug / Wandhöhen

Aufständerungen von Solaranlagen sind nicht zulässig. Ein Überstand der Solarmodule über die Dachhaut ist nicht zulässig.

1.2.7. Grenzbebauung

Reihenhäuser, Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamen Grenzmauern sind mit gleicher Dachneigung und gleichem Dachdeckungsmaterial auszuführen.

1.3. Hochwasserangepasste Bauweise

Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegeln ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne, hochgesetzte Kellerkellerräume) Rechnung zu tragen.

1.4. Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird begrenzt und ist in die jeweilige Parzelle einzutragen.

1.5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

1.6. Nebenanlagen

1.6.1. Carports, Garagen, Nebengebäude:

Carports und Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen auf den ausgewiesenen Flächen sowie vor den Carport/Garagenstellplätzen errichtet werden. Maximal zulässige Wände der Nebenanlagen 3,0m über dem natürlichen Gelände. Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind über die gesamte Breite mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Je Bauparzelle ist ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

1.6.2. Stellplatznachweis

Für Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Für Wohnungen in Wohnanlagen und Einliegerwohnungen in vor genannten Gebäuden sind unter 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Über 50 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Gebäude mit Alterswohnungen oder Altenheimen gelten die Regelungen der Gebiete.

1.7. Einfriedung

1.7.1. Zäune

Verbot von tiergruppenschädlichen Bauten z.B. Verbot von Sockelmauern bei Zäunen. Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleintiere (Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien) mit einem Mindestabstand von 20cm vom Boden auszuführen. Die Zaunpfosten sind durch punktuelle Fundamentierungen zu befestigen.

1.7.1.1 Arten

Zulässig sind Holzzäune, Maschendrahtzäune, Einstab- und Doppelstabmatten und Schmiedezäune. Sockelmauern und Stacheldrahtzäune in jeglicher Form sind unzulässig.

1.7.1.2 Höhe

An Straßenseiten max. 1,20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante. Eine Hinterpflanzung der Zäune ist zulässig, es muss jedoch ein ungehinderter Ein- und Ausfahren aus den Grundstücken (Stellplätze), auch aus den Nachbargrundstücken gewährleistet sein.

Im Bereich der Einmündung der Sepp Kriemler Straße in die neue Haupterschließungsstraße und im Bereich der Einmündung neuen Haupterschließungsstraße in die Abt-Zanker-Straße dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck).

Zwischen den Grundstücken ist eine maximale Zaunhöhe von 1,20 m zulässig. Eine Hinterpflanzung der Zäune ist wünschenswert. Es wird hierbei auf Art. 47 AGBG und den Grünordnungsplan verwiesen.

1.7.1.3 Ausführung

1.7.1.3.1 Holzzaun

Unzulässig sind blickdichte Zaunelemente, sowie Elemente, welche eine wandartige Wirkung erzeugen.

1.7.1.3.2 Maschendrahtzaun

Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten) tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht zu errichten.

1.7.1.3.3 Einstab- und Doppelstabmatten, Schmiedezäune

Tannengrün, graphitgrau oder verzinnt.

1.7.2. Freiler

Zulässig aus verputztem Mauerwerk oder Naturstein, max. 0,20 m breit und 0,20 m tief. Die Zaunhöhe darf nicht überschritten werden. Bei Eingangs- und Einfahrtstoren sind Pfeiler mit einer max. Breite von 0,5 m und einer Tiefe von 0,4 m zulässig. Die Zaunhöhe darf nicht überschritten werden.

1.7.3. Mauern

Mauern jeglicher Art sind als Einfriedung unzulässig.

1.7.4. Stützmauern

Stützmauern sind bei Grundstücken, die in Höhe von 0,60 m zulässig, wenn das natürliche Gelände über eine Länge von 20 m mindestens 1 m abfällt.

in Höhe von 0,80 m zulässig, wenn das natürliche Gelände über eine Länge von 10 m mindestens 1 m abfällt.

(Abgrabung: gemessen von OK geplantes Gelände bis OK-Mauer; Aufschüttung: gemessen von OK-Urgelände bis OK-Mauer)

Die Gesamtlänge der Stützmauern darf 30 m auf dem bebauten Grundstück nicht überschreiten.

Mit aufgesetztem Zaun darf die Gesamthöhe von 1,70 m nicht überschritten werden (Abgrabung: gemessen von OK geplantes Gelände bis OK-Zaun; Aufschüttung: gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun).

Im Bereich von Einmündungen ist eine max. Höhe (Abgrabung: gemessen von OK geplantes Gelände bis OK-Zaun; Aufschüttung: gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von nur 0,40 m zulässig (Sichtdreieck).

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig gestört oder verändert werden. Die Höhenunterschiede sind, wenn möglich durch Böschungen auszugleichen. Ist im Ursprungsbebauungsplan oder einem bereits rechteckförmigen Deckblatt eine Ortsrandeinfriedung oder sonstige Bepflanzung vorgesehen, so ist die Stützmauer mit Hecken und / oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

1.7.5. Sichtschutzelemente

Zulässig sind Sichtschutzelemente aus Holz, Gabeln und Naturstein. Eine Unterfütterung ist erwünscht.

1.7.5.1 Höhe

max. 2 m, gemessen ab OK-Gelände bis OK-Sichtschutzwand

1.7.5.2 Länge

max. 9 m, jedoch nur an einer seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze (nicht an eine öffentliche Straße grenzend) zulässig.

1.8. Abgrabungen / Aufschüttungen / Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m unter/über natürlichem Gelände zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. An angrenzende Verkehrsräume und Nachbargrundstücke ist höhenmäßig anzuschließen. Das Gelände ist straßenseitig mindestens bis OK Straßeniveau aufzufüllen.

1.9. Werbeanlagen

Im gesamten Planungsgebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.

1.10. Bruttogrundfläche

Die Mindestgrundfläche pro Wohnhaus beträgt 60 m² BGF.

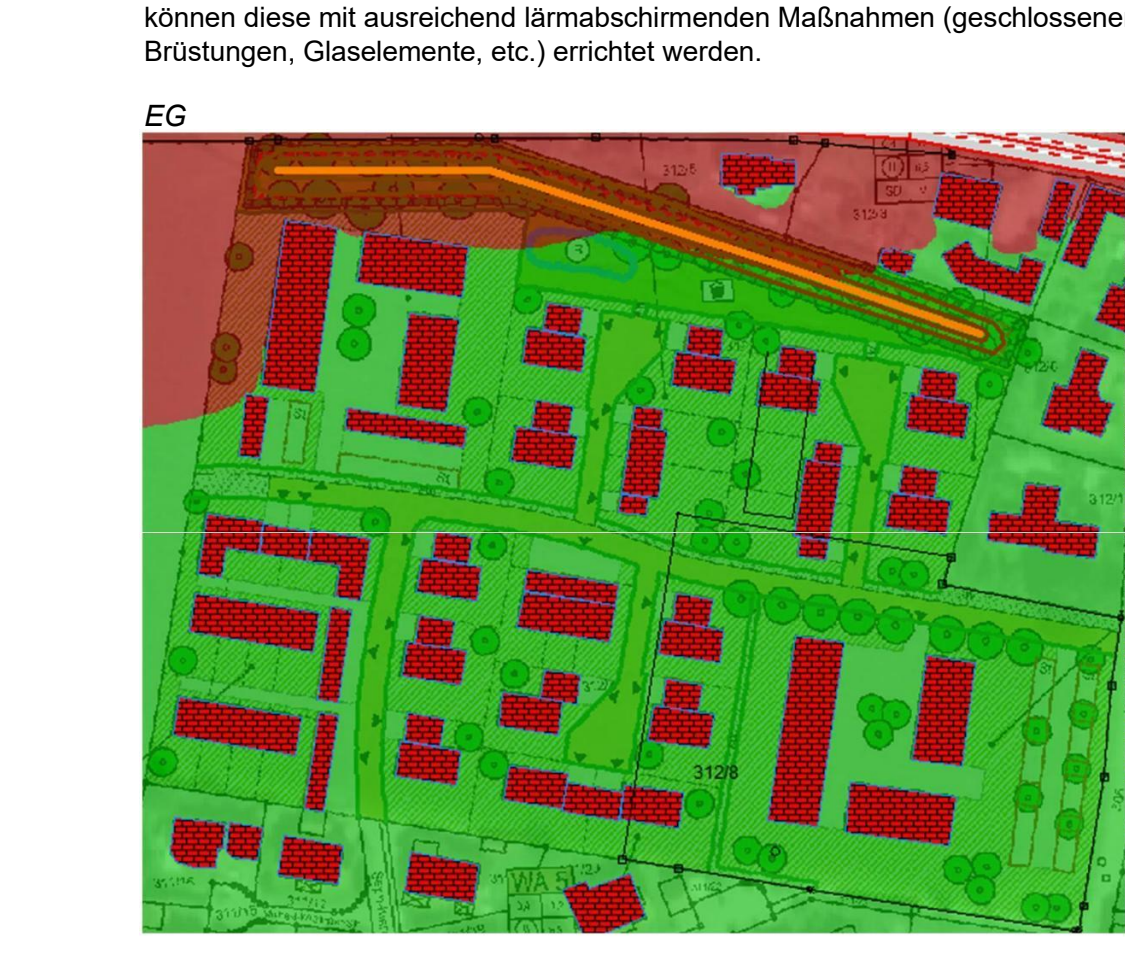
1.11. Lärmschutz

1.11.1 Im Norden der Fläche muss eine Kombination aus Lärmschutzwand (Oberkante 327,10 ü. N. N.) und Lärmschutzwand (Oberkante 328,60 ü. N. N.) vor der Aufnahme der Wohnnutzung errichtet werden.

1.11.2 Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Stand Januar 2018) dürfen nur innerhalb des grünen (< 49 dB) Bereiches ohne weitere Vorkehrungen errichtet werden. Innerhalb des roten Bereiches (> 49 dB) müssen ausreichend lärmindernde Maßnahmen (z.B. Laubengang, Glastüren/-Fenster) vorgebaut werden. Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, müssen Fenster von schutzbedürftigen Räumen, insbesondere Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, sodass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht zwingend notwendig ist.



1.11.3 Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse) sind im roten Bereich auf der Fassaden- und/oder Rückseite der Gebäude anzuordnen. Alternativ können diese mit ausreichend lärmindernden Maßnahmen (geschlossenen Brüstungen, Glastüren, etc.) errichtet werden.



1.11.4 Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Büroräume, Aufenthaltsräume etc.) ist durch den Bauherrn ein Nachweis der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen. Der Nachweis ist nach der jeweils bauläufigst eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Genehmigungsbehörde vorzulegen.



2. GRÜNORDNUNG

2.1. ALLGEMEINES

Die Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsbeginn/beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Ersatzpflanzungen müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdS) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt 2.4.1 ff. ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 2.4.4. beschriebenen Arten.

Für freilebende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzhöhe 1,50m/1,50 m

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 16 - 18 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm

Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.2. ÖFFENTLICHES GRÜN

Öffentliche Grünflächen sind nach Pflanzstellung mit artenreichen Wiesen (Lebensraumtyp 6510) anzulegen. Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der angelegten Pflanzlisten ausschließlich mit autochthonen Pflanzen herzustellen, s. Festsetzung 2.4 ff.

2.3. PRIVATES GRÜN

Die im Planausschnitt M 1:1000 vorgesehenen Baumbreihen entlang der internen Erschließungsstraßen, sowie für die interne Erschließung bis zu den geplanten Wendehängen, weiterhin die privaten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes müssen umgesetzt werden. In den dargestellten Standorten darf in geringer Maß abgewichen werden. (Max. 5m)

Geschlossene Pflanzreihen sind mit heimischen Sträuchern dicht abzupflanzen. Je 1,5 qm 1 Strauch, je 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Großbaum zu pflanzen die am Straßenumrand liegenden Pflanzen können nicht angerechnet werden, diese müssen zusätzlich gepflanzt werden. Pflanzlisten siehe 2.4 ff.

Der westliche Ortsrand ist mit einer Sichthecke ein zu begrünen.

2.4. PFLANZLISTE FÜR PRIVATE/ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN

Auswahlhilfe für straßenraumbegleitende Bäume entlang Erschließungsstraßen

2.4.1. BÄUME I. ORDNUNG

Acer platanoides in Sorten, Spitz-Ahorn in Sorten

Ulmus x hollandica 'Lobeli', Schmalkronige Stadtlinde

Tilia cordata, 'Greenspire', Winter-Linde

BÄUME II. ORDNUNG

Prunus avium in Sorten, Vogel-Kirsche in Sorten

Acer campestre, 'Elsrijk', Feld-Ahorn, 'Elsrijk'

Auswahlhilfe allgemein für private/öffentliche Grünflächen

2.4.2. BÄUME I. ORDNUNG

Acer platanoides, Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn

Tilia cordata, Winter-Linde

Quercus robur, 'Stiel-Eiche'

BÄUME II. ORDNUNG

Acer campestre, Feld-Ahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Crataegus carrierei, Apfel-Dorn

Malus sylvestris, Wild-Apfel

Prunus avium in Sorten, Vogel-Kirsche, auch in Sorten

Prunus padus, Trauben-Kirsche

Sorbus aucuparia, Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

Obstbäume, alle standortgerechten und regionaltypischen Arten und Sorten

Waldnus: als Stängel

Verwendung für interne Ausgleichsflächen / Ortsrandeinfriedung

2.4.3. HEIMISCHE STRÄUCHER

Cornus sanguinea, Hartweigel

Corylus avellana, Hasel

Cornus mas, Kornelkirsche

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Ligustrum vulgare, Liguster

Prunus spinosa, Schlehe

Rosa canina, Hunds-Rose

Salix caprea, Sal-Weide

Sambucus nigra, Holunder

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

In den Freiflächen ohne Pflanzauflagen und um die Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.

2.4.4. UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde Baumarten wie Eddelkastanien, Zypressen, Thujaen usw. sowie alle Trauer- und Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

2.5. AUSGLEICHSMASSNAHME A1 – ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND

Auf einer Fläche von 1,175 m² wird die bisher intensiv bewirtschaftete Ackerfläche zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland – BNT G212 entwickelt.

Die Herstellung erfolgt durch geeignete Ansaat bzw. Mahdregulierung mit gezieltem Saatgut. Die Fläche ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten; das Mahdreguliert nach der Mahd vollständig abzufahren.

Ergänzend werden innerhalb der Fläche standortgerechte Laubbäume als Einzelbäume vorgesehen. Diese dienen insbesondere der landschaftlichen Einbindung und der strukturellen Anreicherung der Grünlandfläche. Die Einzelbäume werden bei der Wertpunktbilanzierung nicht gesondert angerechnet.

2.6. AUSGLEICHSMASSNAHME A2 – FEUCHT- UND NASSWIESE INNERHALB EINER NATURHAHEN GELÄNDEMULDE

Im nordöst