

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:  
- Betriebe des Beherbergungswesens,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 I V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I V.m. § 20 BauNVO
WA - Parzellen 1-4	max. 0,35	max. 0,7

Die zulässige Grundfläche darf durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Garagen/Carports/Nebengebäude/Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H., jedoch bis max. zu einer Grundfläche von 0,6 überschritten werden.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

##### 2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig  
Bauweise: Erdgeschoss (E)

##### 2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig  
Bauweise: Bauplast A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)  
Bauplast B: Erdgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen

oder  
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)  
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen

Bauyp B: Untergeschoss, Erdgeschoss und 1 Dachgeschoss (U+E+D)  
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen  
Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden

#### Hauptyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Hausstiele anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhenverlemer vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

#### 2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude:	max. 3,00 m
Wohngebäude:	Bauyp A: max. 6,50 m Bauyp B: max. 5,00 m/ 7,50 m - siehe Schemaschnitte -

#### Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberem Abschluss der Wand.

### 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK-Erdgeschoss aller Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Mittel im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,30 m ist zulässig.

### 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:  
Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO,  
Garagen/Carports/Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.  
Entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist somit eine Grenzbebauung bzw. eine grenznahe Bebauung bis 9,0 m Länge zulässig.

### 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

#### Private Verkehrsflächen

Hinweis:  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierfür ist eine isolierte Befahrung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

#### 2.2 Anzahl der Stellplätze

Bauyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je Wohnung

#### 2.3 Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.  
Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhe ist das natürliche Gelände (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und 2 BayBO).

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.  
Die im Bebauungsplan dargestellte Firstrichtung stellt eine empfohlene Hauptfirstrichtung dar. Eine Drehung um 90° wird zugelassen.

### 6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bauyp	Größe in m²
Einzelhaus	800

### 7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bauyp	Wohnungen (Whg.)
Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

### 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

#### 8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

##### 8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)/ Walmdach(WD)/ Zeldach(ZD)  
Dachneigung: Satteldach/ Pultdach max. 35°  
Walmdach/ Zeldach max. 25°

Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine rot/ braun/ grau/ anthrazit  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut bei Pultdach auch Bahndendeckung in Bedt/Titanzink/ Grünsdach;  
Ortgan und Traufe max. 1,00 m

Dachgaupen: unzulässig;  
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;

##### 8.1.2 Wohngebäude

Dachform: Satteldach (SD), auch höhenversetzt/ Walmdach (WD)/ Zeldach (ZD)  
Dachneigung: 25 - 45°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Ortgan und Traufe max. 1,00 m  
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schläppgaupen in Form von Einzelgaupen;  
Aneinandergerichte Dachgaupen, tumartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;

#### 8.2 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlatzenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun  
Höhe der Einfriedung: Straßenseitige Einfriedung  
- max. 1,20 m ab Höhenbezugspunkt OK-Straße  
Südtliche und rückwärtige Einfriedung  
- max. 1,20 m ab OK-natürliches Gelände  
unzulässig;

#### 8.3 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlatzenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun  
Höhe der Einfriedung: Straßenseitige Einfriedung  
- max. 1,20 m ab Höhenbezugspunkt OK-Straße  
Südtliche und rückwärtige Einfriedung  
- max. 1,20 m ab OK-natürliches Gelände  
unzulässig;

#### 8.4 Gestaltung des Geländes

Art und Ausführung: Stahlbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern  
Höhe: max. 0,50 m  
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.  
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.  
Hinweise:  
Die Geländegehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.  
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines Dritten erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländegehöhen darzustellen. Als Höhenbezugspunkt für Stützmauern ist die OK des natürlichen Geländes maßgebend.

#### 9 Dezentrales Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken dezentral über geeignete Einrichtungen in Form von Mulden, Rigolen, Zisternen etc. zurückzustellen und zu versickern.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

### 10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

### 11 VERKEHRSPFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFUHRUN UND ZUGÄNGE

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Staumäume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenerfülltes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrsportur mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster, Betonsteinpflaster mit Fuge u. ä.).  
Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.  
Durch die Niederschlagswasserabteilung der einzelnen Baugrundstücke dürfen öffentliche Flächen sowie angrenzende private Grundstücksflächen nicht negativ beeinträchtigt werden.

### 12 PFLANZMASSNAHMEN

12.1 Straßenraumbegrünung  
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste 16.2 und den entsprechenden Mindestqualitäten auf den privaten Grundstücksflächen an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.  
Bei Gehölzen, die straßenraumweisam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

### 12.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 16.1, 16.2 und 16.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % beträgt.  
Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist mindestens ein heimischer Laubbau 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 16.1 und 16.2 bzw. ein Obstbaum gemäß der Artenliste 16.4 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

### 13 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Die Befestigung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

### 14 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

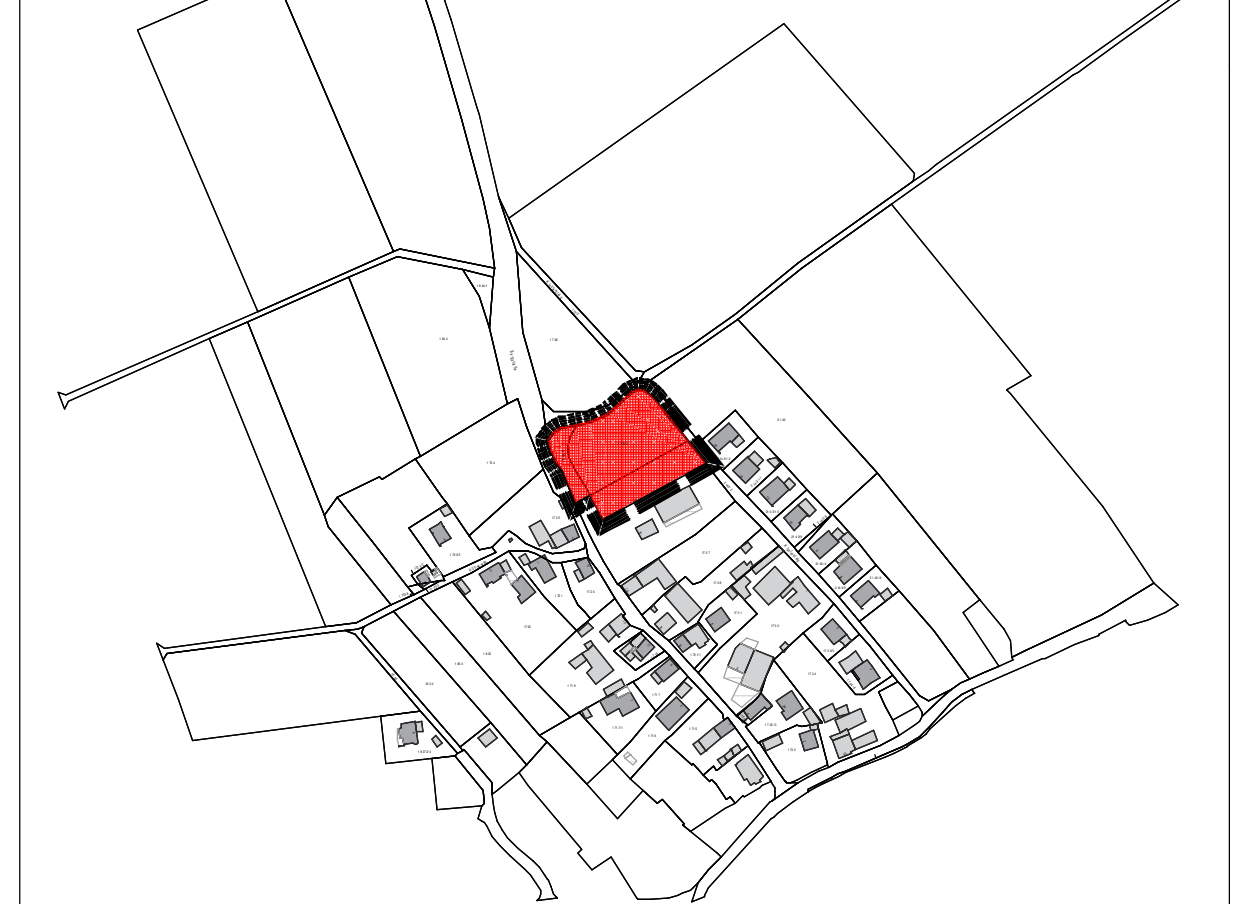
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Gutanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

### 15 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 19920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LPA sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Maßstab 1:5.000



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse zulässig

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

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachung und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen

Private Verkehrsfläche - Privatweg

Einfahrt Garagen/ Carports

Einfahrt/ Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - geplant/ bestehend  
Wiesenflächen zur Gliederung des Baugelbietes mit Pflanzgebot

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz - geplant

Einzelgehölz - bestehend

Sonstige Planzeichen

Garagen/ Carports

Geplante Bebauung

Firstrichtung

Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen  
Hausgartennutzung

Grundstücksgrenze - geplant

Parzellennummer (Beispiel)

848 m² Parzellengröße (Beispiel)

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)  
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Müllsammelstelle - geplant

1726 Flurnummer

Flurstücksgrenze

Baubestand

1727

1728

1729

1730

1731

1732

1733

1734

1735

1736

1737

1738

1739

1740

1741

1742

1743

1744

1745

1746

1747

1748

1749

1750

1751

1752

1753

1754

1755

1756

1757

1758

1759

1760

1761

1762

1763

1764

1765

1766

1767

1768

1769

1770

1771

1772

1773

1774

1775

1776

1777

1778

1779

1780

1781

1782

1783

1784

1785

1786

1787

1788

1789

1790

1791

1792

1793

1794

1795

1796

1797

1798

1799

1800

1801

1802

1803

1804

1805

1806

1807

1808

1809

1810

1811

1812

1813

1814

1815

1816

1817

1818

1819

1820

1821

1822

1823

1824

1825

1826

1827