

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) **BEBAUUNGSPLAN**
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, Art. 6 und Art. 81 BayBO

1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNO)
Zweckbestimmung: Feuerwehrrhaus.
Zulässige Nutzungen sind:
— Feuerwehrrhaus,
— Stellplatzflächen.

2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 5 BauGB)**

| Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) § 16 i. V. m. § 19 BauNO | Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 i. V. m. § 20 BauNO |
|--|--|---|
| Sonstiges Sonderg e- b- lites Feuerwehrrhaus | max. 0,8 | max. 1,0 |

2.2 **Angaben zu baulichen Anlagen**

2.2.1 **Wandhöhe (WH)**

Gebäude/ bauliche Anlagen: max. 8,00 m.
Definition:
Zu messen ab FFK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 **Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.

2.3 **Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNO)**

Die FFK-Erdgeschosse der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig.

3 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Stellplätze. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

3.1 **Verkehrsflächen**

3.1.1 **Zufahrten**

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

3.1.2 **Stellplätze**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzulegen.

3.2 **Abstandsflächen**

Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)**

4.1 **Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen**

4.1.1 **Gebäude**

Dachform: Satteldach (SD);
Dachneigung: max. 20°;
Dachdeckung: Blech-/ Metalldeckung;
Dachaufbauten: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Zwisch-/Standgiebel: unzulässig; unzulässig.

4.1.2 **Nebenanlagen**

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD);
Dachneigung: max. 20°;
Dachdeckung: Blech-/ Metalldeckung;
Dachaufbauten: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Zwisch-/Standgiebel: unzulässig; unzulässig.

4.2 **Regenerative Energien**

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nicht zulässig.

4.3 **Einfriedungen**

Art und Ausführung: Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune;
Höhe der Einfriedungen: max. 2,00 m ab fertigem Gelände; ein Bodenabstand von mind. 15 cm ist einzuhalten;
Sockel: unzulässig.

4.4 **Gestaltung des Geländes**

Aufgrund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeänderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert.
Abgrabungen/ Aufschüttungen: Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 2,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.
Stützmauern: Stützmauern sind unzulässig. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Hinweise:
Die Geländeänderungen 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 Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländeänderungen darzustellen.

5 **GRÜNORDNUNGSPLAN**

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

5 **VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE**

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. So sind untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdruckfähigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenpflaster, Sandlupenpflaster, Rasensplittpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

6 **NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen gemäß Ziffer 7.2 der Festsetzungen durch Text zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen der Artenlisten der Ziffern 8.1 oder 8.2 der Festsetzungen durch Text zu überstellen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7 **GESTALTUNGSMASSNAHMEN-/ PFLEGE MASSNAHMEN**

7.1 **Pflanzgebote**

Gestaltungsmaßnahmen
Zur Begrünung sind Bäume gemäß der Artenlisten 8.1 oder 8.2 mit den festgesetzten Mindestqualitäten an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage im Bereich der privaten Verkehrserschließung anzupassen und hier entsprechend veränderbar. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Bäume sind in diesem Fall bis zu 3,00 m Höhe über der Straßenoberkante aufzuzüchten.

Pflegemaßnahmen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.
Ausfallende Gehölze sind in der folgenden Planperiode artgleich zu ersetzen.

7.2 **Wiesenfläche**

Gestaltungsmaßnahmen
Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes durch Ansaat (Biotoptyp G212 gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung).
Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische bis mäßig trockene Standorte aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräutler und 50% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m². Das Saatbett ist entsprechend vorzubereiten (z. B. grubbern).
Die Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach ihrer Fertigstellung folgenden Planperiode fachmännisch auszuführen.

Pflegemaßnahmen
In den ersten drei Jahren ist eine dreischürige Mahd in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge erforderlich. Im Weiteren ist eine zweischürige Mahd durchzuführen:
— erster Schnitt Mitte Juni bis Mitte Juli je nach Aufwuchsmenge,
— zweiter Schnitt zwischen Anfang September und Oktober je nach Zeitpunkt der Erstmahd und Witterungsverlauf im Sommer.
Die Entwicklungszeit beträgt 10 Jahre unter dem Vorbehalt der Zielerreichung.

8 **ARTENLISTEN**

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland, ab-09.00 EAB) zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

8.1 **Gehölze 1. Ordnung**

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
Mindestpflanzgröße im Verbund: Stammbusch/ Heister, 2-jährig verpflanzte Sämlinge, ohne Ballen/ Wurzelware, 50-80 cm hoch.
— Acer platanoides Spitz-Ahorn,
— Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn,
— Betula pendula Sand-Birke,
— Quercus robur Stiel-Eiche,
— Quercus tremula Trauben-Eiche,
— Tilia cordata Winter-Linde,
— Tilia platyphyllos Sommer-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.

8.2 **Gehölze 2. Ordnung**

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
Mindestpflanzgröße im Verbund: Stammbusch/ Heister, 2-jährig verpflanzte Sämlinge, ohne Ballen/ Wurzelware, 50-80 cm hoch.
— Acer campestre Feld-Ahorn,
— Caprinus betulus Hainbuche,
— Prunus avium Vogel-Kirsche,
— Salix caprea Sal-Weide,
— Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
und andere heimische, standortgerechte Arten.

9 **ARTEMSCHUTZMASSNAHMEN**

Schutz vor Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von Tierarten ist auf der straßenzugewandten Seite für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.
Bei den Außen-, Parkplatz- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „warmweiß“ mit max. 2700 K) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind daher nicht zulässig. Die Parkplatzbeleuchtung ist spätestens ab 23:00 bis 6:00 Uhr abzuschalten.

10 **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf dem Flurstück 978 in der Gemeinde und Gemarkung Wurmsham mit einer Fläche von 1.044 m² bereitgestellt.



Abbildung: Lage und Umfang der Ausgleichsfläche. Darstellung nicht maßstäblich.
Festgesetzt wird die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes [G212] frischer bis mäßig trockener Standorte durch Ansaat. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden (Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland Hu 16).
Die Pflegemaßnahmen sind wie folgt durchzuführen:
Die ersten drei Jahre: Ein- bis zweischürige, evtl. auch dreischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge: Erster Schnitt Mitte Juni, zweiter Schnitt Mitte August, dritter Schnitt Ende September.
Im Weiteren: Ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge; erster Schnitt Ende Juni, zweiter Schnitt im September.
Bei den Pflegemaßnahmen sind nachstehende Punkte zu beachten:
— Mahd in Streifen, von innen nach außen;
— 30% wechselnde Brachestreifen;
— Ausschließlich Verwendung von Messerbalen (Balkenmäher);
— Der Einsatz von Rotationsmäher und Schleppemäher sind nicht zulässig (!);
— Das Mähgut ist am nächsten Tag abzuführen und ordnungsgemäß zu verwerten;
— Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung sind nicht gestattet.
Als Entwicklungszeit werden 10 Jahre veranschlagt.
* Biotoptyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SO Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNO)
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehrrhaus

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNO)
Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Überbaubare Flächen für Stellplätze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Sichtfelder
Ein-/ Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Wiesenfläche (s. Ziffer 7.2 der Festsetzungen durch Text)
Pflanzgebot – Einzelbaum (s. Ziffer 7.1 der Festsetzungen durch Text)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Fläche mit Geh- und Fahrrecht
Sonstige Planzeichen

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß Festsetzungen durch Text siehe 2.3)
St Stellplätze

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

Bauverbotszone
15,00 m zur Kreisstraße LA48 gemäß Art. 23 (1) 2 BayStWG

Böschung
Höhenschichtlinie in Metern ü. NN (bestehendes Gelände)

Flurnummer
Flurstücksgrenze

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bauverbotszone
Böschung
Höhenschichtlinie in Metern ü. NN (bestehendes Gelände)
Flurnummer
Flurstücksgrenze

Bauverbotszone
Böschung
Höhenschichtlinie in Metern ü. NN (bestehendes Gelände)
Flurnummer
Flurstücksgrenze