

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN	Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:	
— Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	
— sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe,	
— Anlagen- und Verwaltungen,	
— Gewerbehallenbau,	
— Tankstellen.	
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	
2.1 Läufige Grund-/Geschossfläche	Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) § 17 I. V. m. § 19 BauNVO Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 I. V. m. § 20 BauNVO
2.2 Vollgeschosse	WA max. 0,4 max. 0,6
2.2.1 Wohngeschosse	
max. 2 Vollgeschosse zulässig	Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D), das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzudrehen.
Bautyp A —	Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1), das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzudrehen.
Bautyp B —	Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1), das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzudrehen.
2.2.2 Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude	Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
2.3 Höhe baulicher Anlagen	
2.3.1 Wandhöhe (WH)	Zubehöranlagen — Garagen/ Carports/ Nebengebäude max. 3,50 m Wohngeschosse Bautyp A max. 5,50 m, Bautyp B max. 6,50 m Definition: Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachauftie der Traufseite oder bis zum oben Abschluss der Wand.
2.3.2 Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	Der Bezugspunkt zur Höhenlage des unteren Geschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an den Grundstücksgründen entsprechend dem Verlauf der Grundstücksgrenzen und angrenzende Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.
3 Fristrichtung (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Eine detailierte Fristrichtung wird nicht festgesetzt. Die Fristrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Gebäude und bauliche Anlagen sind dabei parallel zur Verkehrserschließung oder den Grundstücksgrenzen zu errichten.
4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.
5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	Die Straßenverkehrsführer der Straßengrenzen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgelegt. Die Höhenlage orientiert sich dabei am bestehenden Gelände. Abweichungen der Höhenlage sind dabei in dem Umfang zulässig, wie es die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.
5.1 Öffentliche Verkehrsflächen	
5.2 Private Verkehrsflächen	
5.2.1 Zufahrten	Die verkehrsreiche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen. Die Höhenlage orientiert sich dabei an den öffentlichen Verkehrsflächen sowie am bestehenden Gelände. Abweichungen der Höhenlage sind dabei in dem Umfang zulässig, wie es die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.
5.2.2 Stellplätze	Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzudrehen. Die Anzahl der Stellplätze beträgt 2 Stück je Wohnung.
6 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)	Die festgesetzte Fristrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen. Eine Drehung um 90° ist zulässig.
7 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngeschoße wird festgesetzt:
NUTZUNG	WOHNUNGEN
Doppelhaus (Parzelle 7, 8)	max. 1 je Doppelhaushälften
Doppelhaus (Parzelle 5, 6, 12, 13)	max. 2 je Doppelhaushälften
Einzelhaus (Parzelle 1-4, 7, 8, 10, 11, 14, 15)	max. 2 je Wohngeschoße
Einzelhaus (Parzelle 9 - Mehrfamilienhaus)	max. 4 je Gebäude

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)	Auf dem privaten Grundstücksflächen nach dimensionierte Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen zur Sammlung sowie ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser zu errichten (dezentrale Rückhaltung sowie Versickerung der Niederschlagswasser).
9 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)	
9.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen	
9.1.1 Nebenanlagen	Satteldach (SD) / Flachdach (FD); Dachneigung: max. 25°; Dachdeckung: Ziegel- und Betondachziegel rot/ braun/ grau/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachaufbauten auf P/FD auch extensive Dachbegradigung zulässig; Dachüberstand: Dachgiebel; Zwerch-/ Standgiebel; unzulässig;
9.1.2 Wohngebäude	
Satteldach (SD) auch höhenversetzt / Walmdach (WD)	Dachform: bei Bautyp A: 25 - 40°; bei Bautyp B: max. 25; Dachdeckung: Ziegel- und Betondachziegel rot/ braun/ grau/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachaufbauten auf P/FD auch extensive Dachbegradigung zulässig; Dachüberstand: Dachgiebel und Terrassen max. 2,50 m; Dachgiebel: unzulässig; Zwerch- / Standgiebel: 1/2 d. Gebäudehöhe;
9.2 Alternative 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.	Bei geeigneten Dächern sind die Modulkonstruktionen entsprechend dem Verlauf der Dachfläche zu positionieren und angrenzende Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.
9.3 Abstandsflächen	
Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich ausschließlich gemäß	
9.4 Einfründungen und Sichtschutz	
Art und Ausführung: alle gängigen Zaunarten zulässig	Höhe der Einfründung: max. 1,20 m ab festeinem Gelände Sockel;
9.5 Gestaltung des Geländes	
Abgrabungen/ Aufschüttungen innerhalb des Geländebereichs sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,50 m zulässig. Einzelne Abgrabungen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig, ausnahmeweise zulässig bei Grundstückszufahrten.	
9.6 Stützmauern	
Art und Ausführung: Sichtbeton (Gabionen)/ Natursteinmauer; Höhe: bis max. 0,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig.	Hinweis: Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
9.7 Gestaltung des Geländes	
Abgrabungen/ Aufschüttungen innerhalb des Geländebereichs sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,50 m zulässig. Einzelne Abgrabungen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig, ausnahmeweise zulässig bei Grundstückszufahrten.	
9.8 Abstandshöhenmauern	
Bei den eingestellten Stützmauern sind ausschließlich insekten schädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampe 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 beleuchtende Fläche, d.h. nach unten gerichtet ist. Lichten wird: Strahler und Bodeneleuchten, Schutz vor Vorsichtszeichen.
9.9 Einfründungen	
Die Einfründungen sind an 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 Baunetz sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Gehäuschen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandschicht ist die natürliche Geländeoberfläche.	
9.10 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)	
Die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist in Form von Becken und Mulden bzw. unterirdischen Sammelanlagen zu errichten. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.	
9.11 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)	
Die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist in Form von Becken und Mulden bzw. unterirdischen Sammelanlagen zu errichten. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.	

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFÄHREN, ZUGÄNGE

Auf einer geringstmöglichen Befestigung ist zu achten: untergeordnet bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung zwingend zu betrafen Flächen – mit Ausnahme der Bereichsteile, die grundsätzlich vom Verkehrsflächen- und Verkehrsinfrastrukturbau ausgenutzt werden. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie sie eine erweiterte Benutzung der Verkehrsflächen und andere Rechte schützen, den nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässige Deckschichten der Vorhang einzustellen ist. Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbegrenzung auszuführen, wobei der Durchgangsgradigkeit der Beladung der Durchlassigkeit des anstehenden Bodens entspricht. Der Boden ist eben zu gestalten, ohne die Voraussetzung eines Pflasterplasters, Sandsteinpflaster, Schotterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Befestigungen.

11 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ZUFÄHREN, ZUGÄNGE

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasserunbefähigt herzustellen und als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rassen oder Wiesenflächen zu gestalten und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstreuen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten und Aufenthaltsbereiche sowie Terrassen zulässig.

12 ENTWICKLUNGSMASSENNAHMEN UND PFLEGEMASSENNAHMEN

In den in der Plandarstellung definierten Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar, die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der stadtmauerprägenden Gehölze variabel, wobei die planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

Bei der Mahd sind ieroschneide, schneidende Werkzeuge zu verwenden. Die Schnittlänge beträgt 10-15 cm. Allerdings Mähgut darf abgetragen werden. Zur Abfuhr des Mähguts ist eine Abfuhrmöglichkeit ordnungsgemäß zu verwenden. Einzelne Vorschriften für die Pflege und Kalkung ist nicht gestattet. Bei der Mahd sind jeweils 10 % Brachstreifen zu legen. Die nachstehenden Gestaltungsmethoden sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u.g. Vorgaben zu pflegen.

13 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - STRAßENBELEGTRÄGUNGEN

Entwicklungsmaßnahmen:

- Für die Ansait ist eine salzverträgliche Saatgutmischung zu verwenden.

Pflegemaßnahmen:

- Eine Mahd ist jederzeit nach Bedarf möglich.

14 PFLANZGEBOOTE UND PFLANZBINDUNGEN

Einzelbaum: Auf dem eingestellten Stützmauern sind ausschließlich Pflanzungen zu erlauben. Auf dem gesamten Geländebereich müssen Bäume der Artenliste 13 oder optional 13.2 zu pflanzen. Auf dem Geländebereich zu pflanzen ist bei einer Pflanzfläche von bis zu 0,50 m vom Planentrag angepasst werden. Pro 200 m² nicht überbaute Fläche sind zwei Bäume der Artenliste 13.1 oder 13.2 zu pflanzen. Die Pflanzung geschützter Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Heckpflanzen: Die Strauchpflanzungen sind ein- bis dreireihig, je nach verfügbarer Flächentiefe, vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzstand in der Reihe von 1,50 m und ein Reihenabstand von 1,00 m. Die Pflanzanlagen sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode ausreichend zu gestalten.

15 ARTENSCHUTZMAßNAHMEN

Leuchtend: Bei den Außen- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insekten schädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampe 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 beleuchtende Fläche, d.h. nach unten gerichtet ist. Lichten wird: Strahler und Bodeneleuchten, Schutz vor Vorsichtszeichen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von Tieren ist für Glasflächen und Fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zu verhindern.

16 GEWÄSSERBESICHTIGUNG

Die Gewässerbewirtschaftung ist nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12050 zu erfolgen.

Die Bodenbearbeitung im gewässerbefestigten Bereich ist dabei unerlässlich auf das unberührte Gewässer zu begrenzen. Bei Erdarbeiten sind die Böschungen zu befestigen. Zudem ist die Auflösung der natürlichen Verkehrswege zu verhindern.

Es wird weiterhin geboten, bei verkehrsbelasteten Gewässern über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzutreten, oder über geeignete Rückhalteinrichtungen (z.B. Techianlagen, Regenwassersteinernen) zu summieren. Zum Zeitpunkt der Gewässerbewirtschaftung ist die Niederschlagswasserfreisetzungsvorrichtung (NWFrei) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREN) zu beachten. Bei Deckungen mit Zink-, Blei- oder Kupferplatten, die einen Korrosionsgrad von über 1000 erreichen, ist die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. Korrosivitätsklasse „C (Schutzdauer „Jang“) nach DIN EN ISO 10654-4“ einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist vorzulegen.

Falls es Starkniederschläder oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommt sollte, dass dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Ein entsprechender Entwasserungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

17 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Umrittelbar auf den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer örtlichen Bewirtschaftung kann angenommen werden, dass die Nutzflächen nicht direkt in die Anlieger mit zweiseitiger Grenzverschärfung (Güte, Met., Pflanzenschutzmittel), Staubbmissionen (Erde-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Der Bauer wird entsprechend darin hinzureisen.

18 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSCHEIDUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte an städtische und gesellschaftliche Leitungsbereiche i.d.R. ordnungsgemäß erfolgen. Bei Anlegearbeiten von Bäumen und Grünanlagen ist zu unterscheiden, ob die Verkehrsleitungen einen Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Stützen ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

19 ALTLASTEN

Altlast, Z.