



GEPL. SCHMUTZ-
WASSER PUMP-
STATION

SCHMUTZWASSER-DRUCKLEITUNG
ZUR KLÄRANLAGE

WIESE / DAUERGRÜNLAND

ACKER

WA	II
0,3	0,6
o	18-38'

Mögliche



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (II), zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,3 einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.3.3 Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die vorgeschlagenen bzw. festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.



2 Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).

1.5.3 Es wird eine insektenschonende und energiesparende Straßenbeleuchtung - Leuchtentyp beispielsweise Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - errichtet, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.

2.1.2 Dachform: Zulässig sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer und Zeltdächer („Toskana“-Stil). Flachdächer sind unzulässig.

2.1.3 Dachneigung: 10°-30°

2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

2.1.5 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.

2.1.6 Gestüdesockel: Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandscheitelhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.

2.2.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollisionsflächen sind zulässig.

2.2.3 Soll an der Grenze an ein auf dem Nachbargrundstück bereits bestehendes Gebäude angebaut werden (die Klärung des nachträglichen Anbaus ergibt sich durch das Eingangsdatum des Bauantrags bei der Gemeinde) und kann wegen der Festsetzung 2.2.2 dieser Anbau in Höhe, Dachneigung oder Dachendeckung an das bestehende Grenzgebäude nicht angepflichen werden, ist ein Grenzabstand von mind. 1 m zwingend einzuhalten.

2.2.4 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer ausschließlich in Verbindung mit Dachgrünung zulässig.



2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Wandhöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 6,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des ursprünglichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Grundstückslänge.
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, versetzte Pultdächer, Walmdächer und Zeltdächer („Toskana“-Stil); Flachdächer sind unzulässig.
- 2.1.3 Dachneigung: 18 - 38°
- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.5 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.
- 2.1.6 Gebäudesockel: Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.
- 2.2.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollektorflächen sind zulässig.
- 2.2.3 Soll an der Grenze an ein auf dem Nachbargrundstück bereits bestehendes Gebäude angebaut werden (die Klärung des nachträglichen Anbaues ergibt sich durch das Eingangsdatum des Bauantrages bei der Gemeinde) und kann wegen der Festsetzung 2.2.2 dieser Anbau in Höhe, Dachneigung oder Dacheindeckung an das bestehende Grenzgebäude **nicht** angeglichen werden, ist ein Grenzabstand von mind. 1 m zwingend einzuhalten.
- 2.2.4 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer ausschließlich in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig.



- 2.2.5 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.5).
- 2.2.6 Je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte sind auf dem Grundstück zusätzlich zum Stauraum vor einer Garage oder einem Carport zwei weitere Stellplätze zu schaffen (bei Doppelgaragen ein weiterer Stellplatz).
- Bei Mehrfamilienhäusern sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze in den Bauvorlagen nachzuweisen. „Halbe“ Stellplätze (1,5; 4,5) sind jeweils auf die nächste ganze Zahl (2; 5) aufzurunden.
- 2.2.7 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, Splitt, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Asphalt ist unzulässig.
- 2.2.8 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.9 Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2.2.10 Garten- / Gerätehäuschen bis zu einer Größe von max. 20 m² in Holzbauweise sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Festsetzungen bezüglich Dachneigung und Form werden nicht getroffen.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"-zäune), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: zusätzlich zu Ziff. 2.3.1 max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.3.3 Private durchlaufende Betonsockel sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung mittels Einzelfundamenten.
- 2.3.4 Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind max. bis zur Höhe von Straßenoberkante bzw. Feldweg zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden.



2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.

3.1.1 Stützmauern entlang der Straßenseite sind nicht zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!

2.5.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege stufenlos auf das Fahrbahnniveau abzusenken (Nullabsenkung).

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

2.6.1 Dach- und Oberflächenwasser aus privaten befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen zu versickern bzw. über Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Es darf nicht den öffentlichen (Verkehrs-) Flächen oder den öffentlichen Regenwasserleitungen zugeleitet werden.

2.6.2 Hierfür geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen oder Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Überlauf in Sickermulden oder Rigolen (s. auch Ziff. C.7).

2.6.3 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist über Wiesenmulden und ggf. ein Rigolensystem im Untergrund zu versickern. Notüberläufe an den querenden öffentlichen Oberflächenwasserkanal mit vorhandenen Absetzbecken sind zulässig.

3.1.3 Auswahlhilfe zu verwendender heimischer Einzelbäume

Acer campestre	H. 3-9, STU 14-18	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Stf., 3-9, 350-400	- Hartholche
Prunus avium	H. 3-9, STU 14-18	- Vogel-Kirsche
Salix alba	H. 3-9, STU 14-18	- Eberesche
Obstbäume	H. 3-9, STU 12-14	

aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eisapfel, Brauner, Bienenäpfel, Jakob Fächer, Winterambour
Birnen:	Gute Grave, Österreichische Weibin, Stufgarter Gelshinle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Kirsche, Hildelfinger, Schellkornkirsche, Kaiserin Frühe Herzkrone
Weinrebe:	ein Sämling
u.a. also, bewährte und heimische Sorten	



3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 Abs. 2 ff BayNatSchG)

3.1 Öffentliche und private Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die Ortsrandeingrünung im Westen und Süden ist erst bei einer Bebauung anzulegen. Die übrigen Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Tertiärhügelland“ - Wuchsgebiet 9 - abstammende Gehölze) zu verwenden.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Obstbäume	H, 3xv, STU 12-14	

aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuss:	als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten



3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Bügel, Poller, Granitfindlinge o.ä.)

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziff. 1.5.1 und 1.5.2 wird nochmals verwiesen.

3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose



- Salix-Arten - Diverse Weidenarten
- Sambucus nigra - Gemeiner Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
- u.a. geeignete Blütensträucher

3.1.6 Wiesenflächen

Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.8).

3.1.8 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

3.1.9 Private Grünflächen

3.1.9 Entlang des westlichen und südlichen Baugebietsrandes sind auf mindestens 50 % der Grundstückslängen in einer Breite von 3,0 m zweireihige Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorzunehmen.

3.1.10 Je Parzelle ist je 300 m² Grundstückgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

3.2 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

3.2.1 Der in der Begründung ermittelte **Kompensationsbedarf von 4.536 m²** wird durch Abbuchung von folgenden Ökokontoflächen erbracht (vgl. Begründung Kapitel 2.2.2):