

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

#### 1.2 Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

GRZ	max. Grundflächenzahl = 0,3
GFZ	max. Geschossflächenzahl = 0,7
II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse

#### 1.3 Bauweise

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

o offene Bauweise

*Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sind ausgeschlossen.*

1.4 Die Grundstücksfläche eines Baugrundstückes beträgt mindestens 600m<sup>2</sup>.

#### 1.5 Firstrichtung



die einzuhaltende Firstrichtung (SD) verläuft parallel zu dem Mittelstrich mit Pfeilenden

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§12, 14, 22 und 23 BauNVO, Art. 6 und 81 BayBO)

##### 1.6.1 Hauptgebäude

Dachform: *Satteldach (SD); Dachneigung: 20° - 33°*

Kniestock: *Fensterlose Kniestöcke sind maximal bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig, gemessen an der Außenwand von der OK Rohfußboden im Dachgeschoss bis UK Sparren.*

- Dachgauben:** *Dachgauben sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Je Dachfläche sind maximal 2 Gauben erlaubt. Diese sind von voneinander mindestens 1,5m (Abstand zwischen den Gauben) und vom Ortgang mind. 3,5m entfernt. Die Größe der Dachgauben beträgt max. 2,5m<sup>2</sup> Ansichtsfläche.*
- Quergiebel:** *Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig. Die max. Breite beträgt ein Drittel der Gebäudelänge. Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1,0m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Die Firsthöhe des Quergiebels muss mind. 0,5m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu wählen.*
- Wandhöhen:** *max. talseitige Wandhöhe: 6,50m  
Die Wandhöhe ist das Maß von der künftigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.*
- Fassadengestaltung:** *Zur Gestaltung der Wand- und Fassadenflächen sind sämtliche Baustoffe zulässig. Grelle, glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Es sind weiße, holz- oder erdfarbene Farbtöne zu verwenden.*

#### 1.6.2 + 1.6.3 Nebengebäude

*Garagen für die Unterbringung von PKWs sind in den rot dargestellten Baugrenzen nach II. Nummer 2.35 zu errichten. Es sind Satteldächer und flach geneigte Dächer (0-5°) zulässig. Die Dacheindeckung und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen.*

**Wandhöhe** *max. talseitige Wandhöhe: 3,50m  
Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen von der künftigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Grundfläche einer Garage oder einer Nebenanlage darf maximal 50m<sup>2</sup> betragen.*

**Stellplätze:** *Pro Wohneinheit bei Einfamilien- und Doppelhäuser sind mind. 2 PKW Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen*

*Wenn eine Garage direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet wird, so ist die benachbarte auch an der gleichen Stelle zu bauen (ein zusammenhängendes Gebäude) oder es ist ein Abstand von mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Höhe, Dachform und Dachdeckung erhalten.*

#### 1.6.4 Dacheindeckung, Dachüberstände und Dachaufbauten

*Es sind rote, braune, graue und anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Blecheindeckungen sind analog zu den genannten Farben erlaubt. Bekieste und vorzugsweise begrünte Dächer sind zulässig.*

*Bei Organg und Traufe ist ein Abstand von mind. 0,3m bis max. 1,5m einzuhalten.*

*Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst eng an das Dach anliegend herzustellen, d.h. solche Anlagen dürfen auf geneigten Dächern max. 30cm über der Dachdeckung liegen.*

#### 1.6.5 Einfriedungen

*Zulässig sind Zäune (Maschendraht-, Holz- und Metallzäune) mit einer maximalen Höhe von 1,10m ab Oberkante des fertigen Geländes. Zaunsockel und Mauern sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Es ist ein Abstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante von mindestens 15cm freizuhalten, um Kleintieren das Wandern zu ermöglichen.*

*Abstand: Von öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein mind. 0,5m freier Zaunabstand von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Der verbleibende Streifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.*

#### 1.7 Garagenzufahrten und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

*Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet (eingezäunt) werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Bituminöse Befestigungen (z.B. Asphaltflächen) sind nicht zulässig. Vor der Garage ist in ihrer Einfahrtlänge ein Zwischenraum von mind. 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.*

#### 1.8 Oberflächenbefestigung / durchlässige Beläge

*Die Befestigung aller privaten Flächen wie z.B. Stellplätze und Gehwege sind in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen u.ä.) herzustellen.*

#### 1.9 Geländemodellierung und Höhenlage

*Die Modellierung der Geländeoberfläche ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen ausgehend von der natürlichen Geländeoberfläche sind bis zu 1,5m zulässig. Bei Geländeänderungen ist eine zulässige maximale Geländeneigung von 1 : 2,5 einzuhalten (Verhältnis Höhe : Breite). Geländeänderungen sind nur bis zu einem Abstand von 0,50m zur Grundstücksgrenze erlaubt. Ausgenommen von Aufschüttungen und Abgrabungen ist die bergseitige Geländemodellierung zwischen Straße und Gebäude (Anpassung des Geländes).*

#### 2.0 Immissionstechnischer Bericht - Schallschutzgutachten nach DIN 18005

*Es wurde ein Schallgutachten der IFB Eigenschenk mit der Auftrag Nr. 3191730 vom 16.02.2021 für den Geltungsbereich dieses Deckblattes durchgeführt. Folgende Anforderungen und Maßnahmen gelten für die Bauparzellen mit der Nummer 4 und 9:*

*Die Schalldämmung aller Außenbauteile (Wände, Fenster und Dächer) ist gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu dimensionieren und auszuführen.*

*Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die in Tabelle 7 der DIN 4109-122016-07 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.*

*Alle Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB nach DIN 4109-1:2016-07 aufweisen.*

*Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_a$  zur Grundfläche des Raumes  $S_g$  nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung [33] mit dem Korrekturfaktor  $K_{al}$  zu korrigieren.*

---

### 3.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 2 Nr. 16 BauGB)

*Die Beseitigung erfolgt im Trennsystem über den Zweckverband Abwasserbeseitigung Zellertal.*

#### **Schmutzwasser**

*Das anfallende Schmutzwasser ist über den Kanal zur Kläranlage der Gemeinde Arnbruck abzuleiten.*

*Die Aufbereitung erfolgt über den Zweckverband Abwasserbeseitigung Zellertal.*

#### **Niederschlagswasser**

*Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden. Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück über natürliche und belebte Bodenschichten zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, ist der Niederschlag über den Regenwasserkanal abzuführen. Vor Abführung in den Kanal ist auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit mind. 6m<sup>3</sup> Nutzinhalt vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung oder anderweitig genutzt werden. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWfreiV - und den hierzu bekannten gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TReNVW - wird hingewiesen.*