

**DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG
WA „Ginselsrieder Feld II“
(Allgemeines Wohngebiet)
in Bischofsmais**

**PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Bauherr:

GEMEINDE BISCHOFMAIS
vertreten durch 1. Bürgermeister Walter Nirschl
Hauptstraße 34 * 94253 Bischofsmais



ENTWURFSBEARBEITUNG
AM: 19. April 2012

Willi Schlecht

INGENIEURBÜRO
WILLI **Schlecht**
PLANUNGS GMBH
HIEBWEG POSTFACH 49
94342 STRASSKIRCHEN
TELEFON (0 94 24) 94 14- 0
TELEFAX (0 94 24) 94 14-30
e-mail: willi.schlecht@ib-w-schlecht.de
Internet: www.ib-w-schlecht.de

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
 nach § 4 BauNVO
 (Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen sind zur Erhaltung der
 gewünschten Kleinsiedlungsstruktur unzulässig!)


2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt !

- 2.1 II 2 Vollgeschosse als
 Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß
- 2.2 Grundfläche: max. 150 m² für Wohnhaus
 + 50 m² für Garage
- 2.3 Wandhöhe: an der Traufseite max. 6,50 m;
 die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO



3.0 FIRSTRICHTUNG

- 3.1  Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung

- 3.2  Gebäude mit festgesetzter Hauptfirstrichtung





4.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

- 4.1 O Offene Bauweise
- 4.2  Baugrenze
- 4.3  Baulinie nach BauNVO § 23 (1),(2)
 Vordächer und vorspringende Eingangsstufen bis 1,50 m Tiefe und 2,50 m
 Breite sind zulässig.

5.0 VERKEHRSFLÄCHEN MIT ZULÄSSIGEN BELAGSARTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)






- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
bituminöse Decke
mit Angabe der Ausbaubreite
- 5.2  Öffentliches Straßenbegleitgrün mit Alleebäumen
und Angabe der Ausbaubreite
- 5.3  Öffentlicher Gehweg mit Angabe der
Ausbaubreite
- 5.4  Öffentliche Fuß- und Erschließungswege
mit wasserdurchlässiger Decke

6.0 GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG

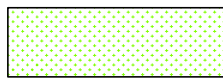


6.1 BESTEHENDE GEHÖLZPFLANZUNGEN

- 6.1.1  Gehölzgruppen / Hecken


6.2 GEHÖLZNEUPFLANZUNGEN

- 6.2.1  Großkronige Einzelbäume mit -
Standortbindung und Pflanzbindung
- 6.2.2  Kleinkronige Einzelbäume und Obst-
bäume mit Pflanzbindung
- 6.2.3  Geschlossene Gehölzpflanzungen aus
Heistern und Sträuchern
- 6.2.4  Kleinkroniger Baum, Standortvorschlag
- 6.2.5  Freiwachsende lockere raumbildende
Strauchpflanzung, Pflanzvorschlag

6.3 Sonstige Festsetzungen des Grünordnungsplanes


- 6.3.1  öffentliche Grünfläche
- 6.3.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von
Natur und Landschaft = Ausgleichsflächen
- 6.3.3  Wiesenflächen mit Nutzungsbeschränkung
(1-2 Mahd pro Jahr nach dem 01.07. mit Mähgutenfernung, Verzicht auf jegliche
Düngung und Pflanzenschutz)


7.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

7.1  Trafostation

8.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

8.1  Standortgebundene Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

8.2  Garage mit vorgeschlagener Firtsrichtung (Angleichung der Firtsrichtung an Hauptgebäude)

8.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.4  Retentions- und Absetzteich

8.5  bestehender Graben

8.6  geplante Böschung (standortgebunden!)

8.7  Sichtdreieck mit Schenkellänge

8

9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1  Garagenzufahrt

9.2  Maßzahl

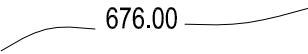

9.3  Grundstücksnummerierung (Parzellierung)

9.4  örtliche Hauptverkehrsstraße mit Namensbezeichnung

9.5  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

9.6  Vorhandene Wohngebäude

9.7  Vorhandene Nebengebäude

- 9.8 120/2 Flurstücksnummer
- 9.9 ohne Kartenzeichen Acker, Grünland, Hofraum, freier Platz usw.
- 9.10  Höhenlinien mit Höhenangabe
- 9.11  bestehende Wasserversorgungsleitung

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

- 1.1 Grundstücksfläche $F =$ mind. 300 m² (z.B. bei Teilung)

2.0 BAUGESTALTUNG (Zur Planlichen Festsetzung Ziffer 2.0)

- 2.1 Dachform / Dachneigung: Satteldach 20° bis 30°, First in Längsachse zum Gebäude;

Pulldach/versetztes Pulldach 15° bis 25°, First in Längsachse zum Gebäude, bei Pulldach max. Gebäudebreite 10,0 m;
,
Walmdach/Zeltdach 12° bis 35°.
- 2.2 Dachgauben: ab einer Dachneigung von 28° zulässig;
Vorderansichtsfläche: max. 2,6 m²,
Anordnung: im inneren mittleren Dachdrittel,
Abstand zueinander: max. 1,50 m;
Schleppgauben sind unzulässig;
- 2.3 Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie im Mittel des Gebäudes liegen, die Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und zur Firstlinie des Hauptdaches einen Abstand von mind. 0,5 m aufweisen.
- 2.4 Kniestock: Bei E+DG:
Fensterloser Kniestock: max. 1,20 m
(gemessen von OK RFB DG bis OK Pfette)

3.0 FIRSTRICHTUNG

- 3.1 Die vorgeschlagene (festgesetzte) Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstück des Planzeichens der Planlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.1, 3.2 und 8.2.
Bei Satteldächern, Pulldächern und versetzten Pulldächern ist der First in Längsachse zum Gebäude zu legen.

4.0 EINFRIEDUNGEN

Es wird straßenseitig ein privater, 1,0 m breiter Grünstreifen vor den Zäunen im Bereich für Schneeablagerungen festgesetzt.

Sockel sind nicht zulässig.

5.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in der Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Flachdachgaragen sind unzulässig.

Garagen- und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

6.0 GARAGENZUFAHRTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind der Straßenraumgestaltung anzupassen, dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bit. Befestigung nicht zulässig).

Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, dürfen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

7.0 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, bezogen auf das bestehende Gelände, zulässig.

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind zum Nachbargrundstück mind. 2,0 m Sicherheitsabstand einzuhalten.

Der Höhenunterschied zwischen Haus und Straße darf über die 80 cm auf OK Straße aufgefüllt werden.

8.0 AUFMASS

Als Bestandteil der Baugenehmigung muss ein Aufmaß des Urgeländes (mindestens einem Schnitt senkrecht zum Hang mit Anschluss an die öffentliche Erschließung, = Straße) dem Bauantrag beigefügt werden.

Beim Bauwerk sind die Höhenkoten der OK-Rohfußböden bei den zulässigen Geschossen mind. 2-fach (links und rechts vom Bauwerk) zu benennen und zeichnerisch nachzuweisen:

1. Bestand (Urgelände)
2. Planung

9.0 HINWEIS

Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten !

Bei Bebauung der Parzellen, sowie bei Pflanzarbeiten im Bereich von EO.N-Erdkabeln und Freileitungen sind die Sicherheitsbestimmungen und Vorschriften der EO.N zu berücksichtigen !

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. **Allgemeines**

Die nicht überbauten Flächen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes vom zukünftigen Eigentümer zu begrünen und in dieser Gestalt zu erhalten. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Für die im Plan eingetragenen Neuanpflanzungen von Gehölzen mit Standortbindung in den privaten und öffentlichen Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 4. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Es können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 5. beschriebenen Arten.

2. **Erhaltung vorhandener Baum- und Strauchbestände:**

Der durch Ziff. 6.1.1 gekennzeichnete Gehölzbestand an der östlichen Geltungsbereichsgrenze gekennzeichneten Gehölze ist zu erhalten. Während der Baumaßnahme sind die Gehölze gemäß der Baumschutzverordnung DIN 18 900 zu schützen.

3. **Neupflanzung:**

Zur weiteren Einbindung des Bauvorhabens am Ortsrand in die umgebende Landschaft ist bei den Bauparzellen 8 und 9 an der Ostseite jeweils auf ca. **25% der Grundstückslängen** eine 2-reihige Pflanzung aus einheimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung gem. Pflanzliste 4. anzulegen. Ersatzweise dürfen statt der Pflanzung Bäume gem. Pflanzliste 4. gesetzt werden (pro 10 lfm Grundstücksgrenze 1 Baum).

Aufbau der Pflanzung:

Pflanzabstand zw. den Gehölzreihen: ca. 1,0 m

Pflanzabstand in der Reihe: 1,5 m bis 3 m (je nach Gehölzart und -größe), Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stck. einer Art, Heister einzeln eingestreut

4. **Artenliste der Gehölze**

4.1 **Baumarten der Wuchsklasse I:**

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., STU 16 - 18 cm für den öffentlichen Bereich
 Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm für den privaten Bereich

Tilia cordata - Winterlinde
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Quercus robur - Stieleiche
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche

4.2 **Baumarten der Wuchsklasse II:**

Pflanzqualität: im Straßenraum als Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm
 im privaten Raum auch als Heister 2xv., 150 - 200 cm

Acer campestre - Feldahorn
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Alnus glutinosa - Schwarzerle (entlang Graben)

4.3 **Obstgehölze und Nussbäume:**

Pflanzqualität: im Straßenraum als Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm
 im privaten Bereich Hoch- bzw. Halbstamm

Auf die Verwendung frostharter, krankheitsresistenter Sorten sollte größter Wert gelegt werden.

4.4 Sträucher über 4,0 m Wuchshöhe:

Pflanzqualität: 2xv., 100 - 150 cm

Corylus avellana	- Hasel
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Kätzchenweide
Rhamnus frangula	- Faulbaum

4.5 Sträucher bis 4,0 m Wuchshöhe:

Pflanzqualität: 2xv., 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten (entlang Graben)

5. Unzulässige Pflanzenarten:

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw., sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

6. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915/3). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

7. Durchgrünung der Privatgrundstücke

Pro 200 qm nicht überbauter privater Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. (Nadelbäume dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Mindestens 25 % jeder Grundstücksseite zu benachbarten Baugrundstücken sollten mit einer 2-3-reihigen Strauchpflanzung bepflanzt werden.

8. Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

9. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die straßenbegleitenden öffentlichen Pflanzstreifen sind von jeglichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas, etc.) freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Baumreihen zu gewährleisten.

Zulässig sind nur stichartige Benutzungen für Verteilerschränke, etc., welche aber die Baumpflanzungen berücksichtigen

10. Zusätzliche Hinweise

10.1 Grundwasserschutz

Das Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser wiederverwendet bzw. in flachen Mulden gepuffert werden. Zusätzlich wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück eine Regenwassersammelanlage mit mindestens 3,0 m³ Speichervolumen anzulegen, Überlauf in einen Sickerschacht oder in den Mischwasserkanal. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht (näheres regelt die Wasserabgabebesatzung der Gemeinde).

Die Vorschriften des Merkblattes DIN 1986 sind anzuwenden.

Drainagewasser dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Sie sind bevorzugt zur Versickerung zu bringen.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

10.2 Energieversorgung

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon ...usw.) erfolgen unterirdisch.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der zuständigen OBAG-Bezirksstelle.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

10.3 Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

Straßen, Wege und Plätze sollten in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

Solarenergie - Nutzung wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

Fassaden, insbesondere Garagenwände, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Auf öffentlichen wie privaten Grünflächen soll der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger vermieden werden.

Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm

Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm

Gehölze: Auftrag Oberboden: 40 cm

Rasen-Auftrag-Oberboden: 20 - 25 cm

Grenzabstände

Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist folgender Grenzabstand einzuhalten:

- Sträucher: mind. 2,0 m- Bäume: mind. 4,0 m

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sollte autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden, bei der Pflanzung von Obstgehölzen und Nussbäumen sollten alte regionaltypische Sorten bevorzugt werden.

In den Kaufurkunden sollten die Grundstückseigentümer privatrechtlich verpflichtet werden, die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung vorzunehmen.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 19. April 2012

Für den Antragsteller:
Bischofsmais, den

.....
Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH

.....
1. Bürgermeister Walter Nirschl