

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

zulässige Grundflächenzahl, GRZ = 0,6

zulässige Geschossflächenzahl, GFZ = 1,2

1.3 BAUWEISE

offene Bauweise

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 550 m² (geplante Baugrundstücke)

1.5 Firstrichtung

siehe Planzeichnung und planliche Festsetzungen

1.6 GEBÄUDEGESTALTUNG VON HAUPTGEBÄUDEN

(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§12, 14, 22 und 23 BauNVO)

1.6.1 zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.3.4 (E+ II) und 2.3.5 (E + I + (U))

DACHFORM, FIRSTRICHTUNG, DACHNEIGUNG UND QUERGIEBEL

Für das Hauptgebäude sind nur Satteldächer (SD) zulässig. Bei dem Baukörper ist auf eine gerichtet Form hinzuwirken, deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verläuft. Die Dachneigung des Haupt- und Nebengebäudes bei einheitlicher Bauweise beträgt zwischen 12° - 33°.

Je Gebäudelängsseite ist ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig. Die maximale Breite beträgt ein Drittel der Gebäudelänge. Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1,0m über der Traufe des Hauptdaches liegen.

DACHDECKUNG UND - AUFBAUTEN

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

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.

DACHGAUBEN

Dachgauben ist nur 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. 2,5m² Ansichtsfläche.

KNIESTOCK

Fensterlose Kniestöcke sind bei "E+ I" maximal bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig, gemessen an der Außenwand von der OK Rohfußboden im Dachgeschoss bis UK Sparren. Ansonsten sind Kniestöcke bis 1,20m erlaubt. Die Einhaltung der maximal zulässigen Wandhöhen ist zu beachten und darf nicht mit den Kniestöcken überschritten werden.

DACHÜBERSTAND

Bei Ortgang und Traufe ist ein Überstand von mind. 0,3m bis max. 1,5m einzuhalten.

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 entfällt

1.6.3 entfällt

1.6.4 GESTALTUNG VON GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Dachform, Grundfläche und Wandhöhe

Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und flach geneigte Dächer (0-5°) mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 3,5m zulässig. Bei Satteldächern für Garagen und Nebengebäuden ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Grundfläche einer Garage darf außerhalb der Baugrenzen maximal 50m² betragen. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zur Straßen hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenplaster, Rasengittersteine u.a.).

1.6.5 entfällt (siehe 1.6.1)

1.6.6 EINFRIEDUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Zulässig sind Zäune (Maschendraht-, Holz- und Metallzäune) mit einer maximalen Höhe von 1,5m ab Oberkante des fertigen Geländes. Stützmauer und Sockel sind nicht erlaubt. 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.

1.6.7 WANDHÖHEN

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH in m) gilt das Maß von der künftigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenflächen der Wand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika.

1.6.8 ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Tiefe der Abstandsflächen = 0,4 x WH, mindestens jedoch 3,0m zur Grundstücksgrenze). Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe bezogen auf das ursprüngliche Gelände maßgebend. (Siehe auch die textlichen Hinweise unter 4.1)

1.6.9 GELÄNDEMDELLIERUNG

Abgrabungen und Aufschüttungen ab natürlicher Geländeoberfläche sind bis zu 1,5m zulässig. Geländeänderungen mit der Errichtung von Stützmauern sind nicht zulässig. Eine Ausnahme für die Errichtung von Stützmauer bis 1,5m bezieht sich auf die Geländesituation zwischen Parkplatz und südlichen Baugrundstücken.

Geländeänderungen sind nur bis zu einem Abstand von 0,50m zur Grundstücksgrenze erlaubt. Ausnahmen bestehen bei auf der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen und bei der Errichtung von Verkehrsflächen.

Böschungen bis zu einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 sind zulässig. Auf den Baugrundstücken ist darauf zu achten, Bodenmaterial Vor-Ort zu belassen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - GRÜNORDNUNG

1.0 ALLGEMEINES

Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün) und nicht überbaute Grundstücksflächen im Sinne von "privaten" Grünflächen (Privatgarten) sind nach den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und zu erhalten. Sie sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Herstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzung der Gebäude fertigzustellen. Bei Ausfall von Gehölzen muss die gleiche Pflanzqualität nachgepflanzt werden. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB)

entsprechen. Bei Pflanzungen von Strauch- und Baumarten sind Wildherkünfte aus dem Nahraum vorzuziehen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in III., Nummer 3.0 ausgewiesenen Arten festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Gehölze können in Ihrer Lage um bis zu 5,0m abweichen. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen wird eine Pflanzdichte von 1 Stück / 1,5m² festgesetzt.

Pflanzqualitäten (Mindestanforderungen):

Sträucher: 2xv., 100 - 150cm (60 - 100cm)

Bäume II.Ordnung Hochstamm 3xv., StU 12 - 14cm oder Heister, 2xv. 150 - 200cm

Bäume I.Ordnung Hochstamm, 3xv., StU 14 - 16cm

2.0 EIN- UND DURCHGRÜNDUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das Straßenbegleitgrün und nicht überbauten Grundstücksflächen müssen begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen anzulegen und sind zu erhalten. Kunstrasen und sog. Steingärten sind nicht erlaubt. Pro angefangene 500m² nicht überbaubare bzw. befestigte Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestes ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die durch Planzeichnen festgesetzten Pflanzungen und Bäume können angerechnet werden.

3.0 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE (Artenliste)

(§ 9 Abs. 1 Nr 20 und 25 BauGB)

3.1 Auswahlliste Bäume I.Ordnung

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata - Winter-Linde

Ulmus laevis - Flatterulme

3.2 Auswahlliste Bäume II.Ordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Malus sylvestris - Wildapfel

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Pyrus pyrastrer - Wildbirne

Sorbus aucuparia - Eberesche

Taxus baccata - Eibe

3.3 Auswahlliste Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus catharticus - Kreuzdorn

Rosa arvensis - Feld-Rose

Rosa canina - Hunds-Rose

Salix caprea - Sal-Weide

Salix purpurea - Purpur-Weide

Sambucus nigra - schwarzer Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Alle Obst- und Nussbäume (Pflanzqualität mind. Halbstamm) sind als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten zu pflanzen.

Ein Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter/-form seltsam anmutenden Laub- und Nadelgehölze, wie z.B. Pyramidenpappeln, Zypressen, Thujen, Kirschlorbeer u.ä. ist nicht zulässig.

4.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSL EITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) sind mit den jeweiligen Abständen nach den entsprechenden Richtlinien der Betreiber von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) ausdrücklich freizuhalten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Für die Lagerichtigkeit der in der I. Planzeichnung dargestellten Leitungen wird keine Gewährleistung übernommen. Im Vorfeld der Bautätigkeiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der jeweilige Spartenbetreiber über die geplanten Tätigkeiten zu informiert und hinzuzuziehen.