



## 3. Textliche Festsetzungen

### 3.1 WA- Wohngebiet für Einzelhäuser und Doppelhäuser

#### 3.1.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

3.1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Grund- und Geschößflächenzahl:

maximale GRZ= 0,40

maximale GFZ= 0,60

Festgesetzt werden zwei Vollgeschoße

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Pro Gebäude „Einzelhaus“ sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.1.1.2 Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe:

Es gilt das Maß im Mittel gemessen ab Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.1.1.3 Bauweise:

Offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO

3.1.1.4 Stellung der baulichen Anlagen:

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 4.2.2., bzw. wenn möglich auch im 90° Winkel hierzu

#### 3.1.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

##### 3.1.2.1.Hauptgebäude

**Dach:**

Dachform: Satteldächer,

Dachneigung: 18-25°

Dachgauben: nicht zulässig

Dachdeckung: Dachziegel rot bis rotbraun, grau bis anthrazit

**Baukörper:**

Gebäudefirst: Der Gebäudefirst verläuft parallel z. längeren Gebäudeseite



Taufseitige Wandhöhe: Parz. 1-6 max. 6,50 m über jeweiligen Höhenbezugspunkt  
Parz. 7-16 max. 8,90 m über jeweiligen Höhenbezugspunkt  
Parz. 17 max. 7,50 m über jeweiligen Höhenbezugspunkt

### 3.1.2.2 Nebengebäude / Garagen (GA):

#### **Dach:**

Dachform: wie Hauptgebäude, Flachdächer und Gründächer, sowie zusätzlich begehbare Flachdächer mit möglicher Terrassennutzung bei Parzelle 7 - 17

Dachdeckung: wie Hauptgebäude; bei Flachdach bzw. Pultdach: Metalldach (nichtionisierend) und Gründach mit mind. 10 cm Substrataufbau; Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig

Dachneigung: wie Hauptgebäude; bei Pultdach: max. 18%

Die festgesetzten Baugrenzen können durch vom Haupthaus abgesetzte erdgeschossige Anbauten bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen um bis zu 3m überschritten werden

#### **Baukörper:**

Wandhöhen: max. 3,25 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

### 3.1.2.3 Garagenvorplätze/ Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, bei zusätzlichen Wohnungen bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Die Tiefe der Garagenvorplätze beträgt mind. 5 m ab Begrenzung Fahrbahnrand, kann jedoch nicht als Stellplatz herangezogen werden.

Für die Garagenvorplätze und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge, ÖkoDrain-Pflaster).

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt **in das Privatgrundstück**.

### 3.1.2.4 Sonstige Nebengebäude:

Sonstige Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,80 m über Neugelände zulässig.

Vom Haupthaus abgesetzte Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen und Deckungsmaterialien ausgeführt werden.

### 3.1.2.5 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen, Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.



- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Sichtbare Zaunsockel, die über das jeweils zugehörige Gelände herausragen, sind wegen wandernder Kleintiere wie z.B. Kröten, Frösche, Igel etc. unzulässig.

#### 3.1.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände

- Vom Straßenniveau aus tiefer liegende Grundstücke dürfen im Vorgartenbereich ausgehend von der Höhe der Erschließungsstraße mit max. 2% Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden (geplantes Gelände).
- Stützmauern sind bis max. 1,0 m Ansichtshöhe, begrünt zulässig.
- Böschungen (Abgrabungen und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:2 (H/L) auszuführen. Allgemein ist in diesem Zusammenhang auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.
- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.
- Geländeänderungen im Gartenbereich zu privaten Nachbargrundstücken hin sind nur in einem Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

## **3.2 Festsetzungen zum Schallschutz**

### **3.2.1 Passiver Schallschutz**

Die Parzellen 1 bis 3 liegen im Einwirkungsbereich der Bahnlinie. Es sind deshalb Möglichkeiten des passiven Schallschutzes erforderlich.

- lärmabgewandte Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern, z. B. auf die der Schiene abgewandte Gebäudeseite und/oder
- Möglichkeit der Belüftung dieser Räume über Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite, so dass insbesondere in der Nachtzeit nicht notwendigerweise die Fenster im Einwirkungsbereich der Schiene geöffnet werden müssen.



### 3.3 Grünordnerische Festsetzungen durch Text

#### 3.3.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

##### **ALLGEMEINES**

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.3.5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3.3.6 beschriebenen Arten.

Für Gehölze, freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen gilt:

Pflanzabstand: 1,50 m

Pflanzenqualitäten:

##### Bäume I. Ordnung:

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm  
oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm  
oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume: Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken: Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm

#### 3.3.2 Private Grünflächen

- **Private Grünflächen:** Pro Parzelle ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Die bereits planlich dargestellten Gehölze dienen als Standortvorschlag.
- **Eingrünung:**  
Aufbau eines Grünstreifens mit einer 1-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf 75 % der Länge der jeweiligen Grundstücke unter Verwendung der in Punkt 3.3.5 angegebenen Bäume und Sträucher im Bereich Parzelle 1-3.
- Die Pflanzung auf den privaten Baugrundstücken und die Anlage der Eingrünung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.



### 3.3.3 Öffentliche Grünflächen

- **Öffentliche Grünflächen:** Im Bereich von öffentlichen Flächen dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden. Es ist die Liste des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 zu beachten.
- **Ortsrandeingrünung:**  
Aufbau eines ca. 3 m breiten Grünstreifens mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf 75 % der Länge unter Verwendung der in Punkt 3.3.5 angegebenen Bäume und Sträucher im Bereich der Parzelle 4 - 6.

### 3.3.4 Öffentliche Wiesenflächen

- Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (zertifiziertem Regio- Saatgut für die Region 19) vorzunehmen. Es wird eine zweimalige Mahd pro Jahr festgesetzt mit einem ersten Mähgang nicht vor Mitte Juni.
- Gem. Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sind zur Begrünung von Grünland bzw. grünlandartigen Vegetationsbeständen in der freien Landschaft Naturgemische oder Ansaatmischung voll-autochthon zu verwenden.  
(Quellen und weitere Infos:  
[https://www.stmu.v.bayern.de/themen/naturschutz/foerderung/autochthon/umsetzung/planung\\_entscheidungshilfen.htm](https://www.stmu.v.bayern.de/themen/naturschutz/foerderung/autochthon/umsetzung/planung_entscheidungshilfen.htm))

### 3.3.5 Zu verwendende Gehölze

#### **a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### **b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nussbäume

(Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm) u. a. aus folgender Liste:

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



### **c) Auswahlliste Sträucher:**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### 3.3.6 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.

#### 3.3.7 Regenrückhalt

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Parallel zur Bauleitplanung wird hierzu ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren erarbeitet.

#### 3.3.8 Biotopflächen

Die Biotopflächen sind gemäß den Plandarstellungen weitestgehend zu erhalten und zu pflegen. Das trotzdem notwendige Entfernen einzelner Gehölzer im Geltungsbereich erfolgt ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (also keine Rodungen im Zeitraum März – September).

#### 3.3.9 Freiflächengestaltungsplan

Die Umsetzung der Vorgaben für die öffentliche Grünfläche ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans zu konkretisieren, dieser ist spätestens nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen des Gebiets bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

#### 3.3.10 Aushubmaterial

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw..



### 3.3.11 Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzungen sind spätestens im Laufe eines Jahres nach Erschließung bzw. Inbetriebnahme der Gebäude fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

### 3.3.12 Insektenschutz

Für den Insektenschutz im Bereich der Erschließungsstraßen ist folgendes zu beachten: Statt langwellige blauweiße LED-Lampen sind warm-weiße LEDs mit max. 3000 Kelvin einzusetzen, die Lampen müssen rundum geschlossen sein, die Ausleuchtung darf ausschließlich nach unten erfolgen.

Dadurch kann eine erhebliche Reduzierung der Insektenverluste und damit eine umweltfreundlichere Beleuchtung erreicht werden.

Außerdem soll die Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung reduziert werden.

## 3.4 Sonstige Festsetzungen

### 3.4.1 Bauverpflichtung

Die Grundstücke sind bis spätestens 3 Jahre nach dem Erwerb zu bebauen. Ansonsten behält sich der Markt Bodenmais eine Rückabwicklung des Kaufvertrages vor.