

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im westlichen Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 21.11.2017, BGBl. I, S.3786). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es ist nur Geschößwohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

max. zulässige GRZ 0,35

max. zulässige GFZ: 1,05

max. zulässige Vollgeschosse: 3

max. zulässige Wandhöhe: 9,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Hauptgebäude ist als Dachform nur das Satteldach zulässig, für Nebengebäude sind die Dachformen Satteldach und Flachdach zulässig:

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 14° – 30° gewählt.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dach-eindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen ohne Blendwirkung sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

max. zulässige Wandhöhen: 3,80 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert ψ der Fläche $\leq 0,7$). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Stellplätze: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der aktuellen Fassung

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird im gesamten Geltungsbereich angeordnet. Außenwände im Abstand von 6,0 m sind zulässig.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen. Für die Überschreitungshäufigkeit der Versickerungsanlage ist mindestens 1 in 2 Jahren anzusetzen. Je Bauparzelle ist ein Sickertest durchzuführen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser bzw. Drainagen jeder Art.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebietes werden über die bestehenden Abwasserkanäle der Kläranlage Drachselsried zugeführt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Böschungen der Auffüllungen und Abgrabungen sind mit einem max. Neigungsverhältnis von 1:2 auszuführen.

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf vor den Erschließungsarbeiten gemessen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,50 m Höhe. Der Zaun muss mindestens 0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze haben.

Material: Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hanichlzäune, silbergraue Maschendrahtzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

12. Private Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Drachselsried zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Regenwasserkanal zugeführt, auf dem Baugrundstück sind zusätzlich Rückhalteeinrichtungen zu errichten. Änderungen am Kanalsystem bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Drachselsried.

14. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden:

- Warmweiße LED Beleuchtung (unter 3.000 Kelvin)
- Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäuse (unter 60°C) verwenden
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern oder dauerhafte Fassadenbeleuchtung.

15. Bepflanzung und Eingrünung

15.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 403 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Niederbayern folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Rot-Buche (*Fagus sylvestris*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Kornelkirsche (*Cornus mas*),
 Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
 Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Liguster (*Ligustrum vulgare*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),

Obstbäume:

Hochstamm, Stammlänge bis Kronenansatz mind. 1,60 m
 in Baumschulqualität, 3xv. StU 12-14 cm

- **Apfelsorten:** Alkmene, Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Fromms Goldrenette, Geflammtter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Muskatrenette, Prinz Albrecht, Purpurroter Cousinot, Riesen-Boiken, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Wachsrenette, Wiltshire, Winterrambur, Winter-Zitronenapfel, Zabergäu Renette
- **Birnensorten:** Alexander Lucas, Bunte Juli, Doppeltes Philipps, Frühe von Trévoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Kaiser Alexander, Köstliche von Charneux, Madame Verté, Novemberbirne, Rote Williams, Tongern
- **Mostbirnen:** Gelbmöstler, Großer Katzenkopf, Kleine Landlbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
- **Kirschen:** Büttners Rote Knorpel, Burlat, Hedelfinger, Johanna, Kordia, Regina, Valeska, Viola, **Sauerkirschen:** Gerema und Karneol
- **Zwetschgen:** Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Hauszwetschge, Katinka, Top, Wangenheims Frühzwetschge, Zibarte (Wildpflaume)
- **Mirabelle/ Reneklode:** Nancymirabelle, Graf Althans Reneklode, Oullins Reneklode

15.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 15.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird.

Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

Je 8 Stellplätze ist ein Großbaum in einem Pflanzbeet von mind. 10 m² Größe zu pflanzen.

15.3 Begrünung der Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

15.4 Im Nordwesten ist als Pufferzone eine 3-reihige Hecke mit einem Baum je 15 m Hecke zu pflanzen landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 15.1).