



B. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Der Vollständigkeitshalber werden sämtliche rechtskräftigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Raindorf – Fürberg“ in der Fassung vom 24.11.1984 und des Deckblattes Nr. 1 vom 13.03.1997 nachfolgend aufgelistet. Die gegenüber den bisher rechtsgültigen textlichen Festsetzungen geänderten textlichen Festsetzungen sind nachfolgend **blau** gedruckt.

0.1 Bauweise

0.1.1 bei freistehenden Einzelhäusern offen

0.1.2 GRZ max. 0,3 und GFZ max. 0,8

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.2.1 bei geplanten Einzelhausgrundstücken mind. 750 ²

0.3 Firstrichtung

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziff. 2.1 und 2.2

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

0.4 Gebäude

0.4.1 zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 und 2.2

Dachform: Satteldach 22° - 28°

Dachdeckung: Dachpfannen, braun- oder naturrot

Dachgauben: zulässig bei einer Mindestdachneigung von 28° als Giebelgauben, maximale Ansichtsfläche 2,50 m². Nur im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche. Abstand der Gauben untereinander mindestens 1,50 m.

Kniestock: zulässig, maximal 0,70 m

Sockelhöhe: max. 0,50 m

Ortgang: mind. 0,80 m, max. 1,50 m

Traufe: mind. 0,70 m, max. 1,30 m

Traufhöhe: II und I + U, talseitig max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Wird folgendermaßen abgeändert:

Traufhöhe: II + D und D+I+U, talseitig max. 7,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche



Zu Ziff. 2.1

Bei mehr als 1,50 m natürlichem Geländeunterschied auf die Haustiefe ist der Typ des Hanghauses zu wählen.

0.5 Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

0.5.1 Traufhöhe bei der Einfahrtsseite nicht über 2,70 m

Flachdächer sind nicht zulässig.

Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.1. Soweit Garagen an der Grenze errichtet werden, sind sie ausdrücklich als Grenzgaragen festgesetzt.

0.6 Einfriedungen

0.6.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1 und 2.2

0.6.2 Grenze

Einfriedungen straßenseitig sind nur in Holz zulässig.

Ausführungen der straßenseitigen Einfriedung:

Holzlatenzaun max. Höhe 1,00 m

Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Sockelhöhe max. 0,20 m über Gehsteigoberkante.

Pfeiler für Gartentüre- und Tore sind zulässig in verputztem Mauerwerk oder in Bruchstein.

Ausführung der Einfriedung für seitlich- und rückwärtige Grundstücksgrenzen: max. Höhe 1,20 m verzinkter Maschendrahtzaun mit Stahlrohr- oder T-Eisenprofilen.

Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Arten.

0.6.3 Vorgärten

Sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.7 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig

0.8 Immissionsschutz

Laut § 19 der 1. BImSchV - Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - müssen die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Meter die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter. Beim Umbau und der Neuerrichtung von Wohngebäuden sind deshalb die Kamine der Nachbargebäude in den o.g. Umkreisen zu beachten.



Die Aufstellung von Klimageräten und Luft-Wärmepumpen kann in der Wohnnachbarschaft oft zu Lärmbelastungen führen. Geräte müssen deshalb dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Bei der Auswahl ist daher auf den vom Hersteller angegebenen Schallleistungspegel und bei der Aufstellung auf einen lärmoptimierten Standort zu achten. Neben einem geringen Schallleistungspegel (< 50 dB (A)) ist auch darauf zu achten, dass keine tonhaltigen, belästigenden Geräusche hervortreten. Eine Herstellergarantie ist empfehlenswert. Durch zusätzliche Pufferspeicher bei Luft-Wärmepumpen können Anschaltvorgänge und nächtliche Betriebszeiten verringert werden. Mit einer optimierten Anlagensteuerung kann ebenfalls eine Optimierung und Geräuschreduzierung erfolgen. Folgende Tabelle kann als grobe Richtschnur dienen.

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reinen Wohngebieten	Allgemeinen Wohngebieten	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	3
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange – Stand der Technik

Blau – Mehrzahl der verbauten Anlagen

III. HINWEISE

1. Belange der Bayernwerk GmbH

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m links und rechts zur Trassenachse.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind in Abstimmung geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche min. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kV ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.