

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen die früheren baulichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans WA „Untermitteldorf - West“ in der Fassung vom 23.04.2001 und die Änderungen durch Deckblatt Nr.1 vom 06.06.2006 und Deckblatt Nr. 2 vom 06.04.2020.

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan WA „Untermitteldorf – West“ gelten nur noch die folgenden textlichen Festsetzungen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.1.2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3

1.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,5

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (VG) max. II

1.2.4. Grundstücksgröße mind. 575 m²

1.3. Bauweise

1.3.1. Es ist ausschließlich eine offene Bauweise zulässig.

1.3.2. Nur Einzelhäuser sind zulässig.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

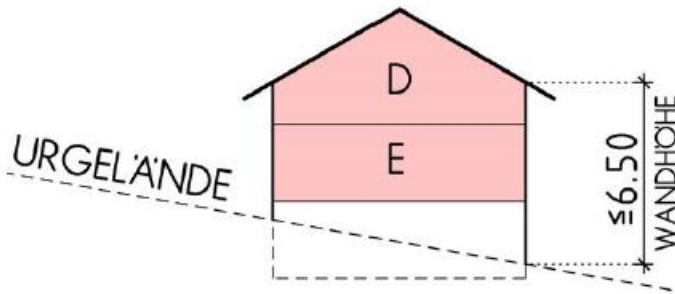
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gebäude sind architektonisch eiwandfrei durchzugestalten und dabei sind folgende Festsetzungen zu beachten:

2.1. Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1. Wand-/Firsthöhe:

Bauform II (E+D):



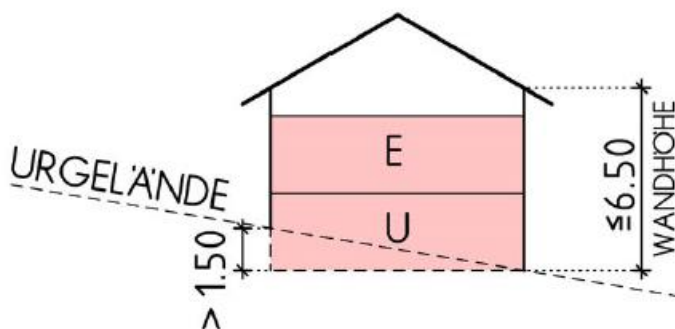
Kniestock: Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, die maximale Kniestockhöhe ergibt sich aus der maximal möglichen talseitigen Wandhöhe.

Maximale Wandhöhe: Die maximal zulässige talseitige traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe der Wohngebäude 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bauform E+D als Höchstgrenze (U+E): Hanghaus

Diese Bauform ist zu wählen bei einem Höhenunterschied des Urgeländes von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe.



Kniestock: Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, die maximale Kniestockhöhe ergibt sich aus der maximal möglichen talseitigen Wandhöhe.

Maximale Wandhöhe: Die maximale zulässige talseitige traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche. Bei Pultdächern beträgt 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.1.2. Dachform

Pulldächer: 13° bis 33°

Sonstige geeignete Dächer: 18° bis 33°

Flachdächer sind unzulässig.

Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsachse verlaufen. Bei untergeordneten Wohnhausanbauten sind auch Glasdächer und Kiesdächer als Flachdächer zulässig.

2.1.3. Dachdeckung:

Nur Pfannendeckung zulässig.

2.1.4. Solar- und Photovoltaikanlagen:

Solaranlagen müssen in die Dachfläche integriert sein, dürfen nicht aufgeständert sein.

2.1.5. Dachgauben

Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig. Pro Dachfläche maximal 2 Gauben, mindestens 3,50 m vom Ortgang entfernt. Nebeneinander liegende Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m aufweisen. Größe der Dachgauben maximal 2,50 m² Ansichtsfläche als Giebelgaube.

2.1.6. Baukörper

Verhältnis Hauslänge / Hausbreite mindestens 1,2 : 1,0

2.1.7. Hausanbauten:

Standgiebel: Je Gebäudelängsseite ist maximal ein angesetzter Standgiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Maximale Breite 30 % der Gebäudelänge. Die Dachneigung ist entsprechend dem Hauptgebäude zu wählen. Die Firsthöhe muss mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

Balkone sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.

2.1.8. Materialverwendung:

Fassade: Scheibenputz, Rieselputz

Verkleidungen sind nur in Holz zulässig.

2.2. Gestaltung der Garagen und Nebengebäuden, Stauraum- und Stellplatzflächen

2.2.1. Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen, Abstellräume sind unter einheitlichem Dach zusammenzufassen. Wandhöhe straßenseitig maximal 3,0 m.

2.2.2. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2.3. Verfahrensfreie Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 60 m³ sind auch außerhalb der Baufenster der einzelnen Parzellen zulässig. Die reguläre Abstandsflächenregelung des Art. 6 sind auf diese Gebäude anzuwenden.

- 2.2.4. Bei Hanghäusern mit nur sichtbarem Erdgeschoss (Bauform II U+E gem. Ziffer 3.1.2.1.3.3) werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäuden auch Kellergaragen zugelassen, sofern die Geländeverhältnisse es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erforderlich sind. Das Gelände ist im Querschnitt darzustellen.
- 2.2.5. Dachform: Pultdächer 5° bis 25°, sonstige geneigte Dächer 15° bis 33°, Flachdächer sind bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Wohnhausanbauten zulässig.
- 2.2.6. Dachdeckung bei geneigten Dächern nur Pfannen- und Blechdeckung zulässig. Flachdächer als extensiv begrünte Flachdächer und Kiesdächer zulässig.
- 2.2.7. Die für die Abfallbeseitigung notwendigen Abfallbehälter sind im Nebengebäude zu integrieren.
- 2.2.8. Zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden.
- 2.2.9. Der Kfz-Stellplatz darf zur Straße hin weder eingezäunt noch abgesperrt werden.
- 2.2.10. Zusätzliche Stellplätze werden nur zugelassen mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundenen Decken, sie sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

2.3. Zufahrten

Befestigung mit Granitpflaster, Betonpflaster, wassergebundene Decken zulässig. Schwarzdecken unzulässig.

2.4. Aufschüttungen, Abgrabungen

Bei den zur Straße tiefer liegenden Grundstücken darf zwischen Straße und Gebäude bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Ansonsten sind Geländeänderungen von mehr als 1,6 m Höhenunterschied unzulässig. 1

An den Grundstücksrändern sind bis auf 1,0 m Tiefe keine Geländeänderungen zulässig.

Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 geneigt sein, dabei sind die Übergänge landschaftsgerecht weich auszumodellieren. Böschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege mind. 1,0 m von der Grenze anzurücken, um eine geordnete Entwässerung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen.

Zu jedem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen.

2.5. Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum nur senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen bzw. hell bis hellbraun lasiert zulässig. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Zaunsockel sind nicht zulässig. Zaunhöhe von 0,80 m bis 1,0 m. Zusätzlich sind bei den seitlichen Einfriedungen Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig. Höhe der Zaune 1,0 m.

2.6. Stützmauern

Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern von max. 0,80 m als tieffugige Natursteinmauern oder Natursteinmauern zulässig. Bei den Garagenzufahrten sind Stützmauern generell zulässig.

2.7. Schallschutzmaßnahmen

Laut Schallschutzuntersuchung vom 14.11.2022 der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising sind für das vorliegende Deckblatt (Parzellen 20, 21, 38 bis 41 keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Siehe auch Begründung Punkt Nr. 6 Schallschutz.

2.8. Duldungspflichten

2.8.1. Leitungsrechte für die Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereichen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Kirchberg mit Dienstbarkeiten zu belasten und abzusichern.

2.8.2. Duldungspflichte öffentlicher Pflanzungen und Verkehrsgrünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden mit Sträuchern und Hochwachsenden Bäumen bepflanzt und unterhalten. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraße werden mit Sträuchern und hochwachsenden Bäumen und bepflanzt und unterhalten. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

2.8.3. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Es gelten auch für die vorliegende Erweiterung grundsätzlich die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans WA „Untermitteldorf-West“ in der Fassung vom 23.04.2001 und die Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 vom 06.06.2006. In einigen wenigen Punkten wurden diese an aktuelle Vorgaben angepasst. Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan WA „Untermitteldorf – West“ gelten nur noch die folgenden textlichen Festsetzungen.

3.1. Pflanzgebote

3.1.1. Zu pflanzende Bäume und Sträucher

3.1.1.1. In öffentlichen Grünflächen und Grundstücken, sowie als Straßenbegleitgrün, ist die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus den Pflanzlisten 1 -3 als Teil der Erschließungsmaßnahme vorgeschrieben.

Auf mindestens 75 % der jeweiligen privaten Grundstückslänge der Parzellen 38, 39, 40, 41 und 42 ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern (mindestens 5 %) anzupflanzen. Arten gemäß Liste 2 und 3 des vorliegenden Deckblattes. Pflanzabstand: 1,50 m in der Reihe x 1 m zwischen den Reihen, Pflanzreihen diagonal versetzt. Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 2-5 Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut. Mindestpflanzgröße Heister: 2xv, o.B. / m. B., 150 -200 cm

Mindestpflanzgröße Sträucher: verpflanzte Sträucher, 60 – 100 cm, mindestens 3 Triebe

3.1.1.2. Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

3.1.1.3. Auf den nicht bebauten innerbereichlichen Grundstücksflächen sollen Obstbäume aus Liste 4 gepflanzt werden.

3.1.1.4. Bei Anpflanzung von Sträuchern auf innerbereichlichen Grundstücksflächen sind Sträucher aus der Liste 3 und 5 zu verwenden.

3.1.1.5. Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuastern.

Sträucher und Bodendecker dürfen die Endhöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Allgemein sind Gehölz- und Strauchanpflanzungen im Straßenraum, vor allem in Nähe von Einfahrten, so zu wählen und zu pflegen, dass die Übersicht für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet wird.

3.1.1.6. Pflanzungen im Bereich der 20kV-Mittelspannungs-Freileitung

Im Bereich der Sicherheitszone sind nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher zu pflanzen. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20.kV-Freileitungen und Bäumen, die zum Ausführen von Arbeiten bestiegen werden können, 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingungen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

3.1.1.7. Grenzabstände bei Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen sind die für das Land Bayern gültigen nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Insbesondere ist bei der Baugebietseingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen auf die Einhaltung dieser Mindestabstände zu achten.

Sie betragen allgemein zwischen Grundstücken 2 m für Gehölze, die höher als 2 m sind oder werden können, und 0,50 m für Gehölze die nicht höher als 2 m sind oder werden können.

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen betragen sie 4 m für den Fall befürchteter Ertragseinbußen. Mit den Grundstückseigentümern landwirtschaftlicher Flächen sollte in jedem Fall eine Absprache getroffen werden.

3.1.2. Nicht überbaute Flächen / Schottergärten

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen

Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

3.2. Pflege der Grünflächen

Die „Umkehranger“ und die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen sind als wiesenartiges Gemeinschaftsgrün mehrschurig zu bewirtschaften. Sie sollen zu extensiv genutzten kräuterreichen Blumenwiesen entwickelt werden. Neben der Pflanzung der vorgesehenen Laub- und Obstbäume sollen auf diesen Kleinangerflächen kleine Beetflächen und geschlossene Strauchpflanzungen angelegt werden. Dadurch soll dem offenen Charakter dieser Gemeinschaftsflächen entsprochen werden.

Die Pflege der zu pflanzenden Laubgehölze und Obstbäume ist sicherzustellen, einschließlich der Pflege der Rasenmulde.

Laub- und Obstgehölze sind 1 x jährlich fachgerecht auszuschneiden, Erkrankungen am Stamm sind mit geeigneten Mitteln zu behandeln (Obstgehölze) nach der Blüte (Frühjahrsblüte).

Pflegetermine sind vor Austrieb bzw. im Sommer, nach Abschluss der Neutriebverholzungen (Sommerblüher) vorzunehmen. Die Gewässerpflege hat den Rasenmuldenlauf offenzuhalten, ein

Ausräumen der Rasenmuldensohle sollte jedoch nur in 1-jährigen Turnus erfolgen. In allen Fällen ist das Mähgut bzw. der Aushub zu entfernen, Düngereintrag ist beidseitig der Rasenmulde auf 3 m Breite zu unterlassen.

3.3. Beispiele für positive Pflanzlisten

3.3.1. Liste 1 Bäume

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Quercus robur - Stieleiche

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Obstgehölze - Hochstämme

Juglans regia – Walnuss

3.3.2. Liste 2 Bäume

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus sylvatica - Rotbuche

Prunus avium – Vogelkirsche

Sorbus aucuparia – Gem. Eberesche

Acer campestre - Feldahorn

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Sambucus racemose – Trauben-Holunder

Salix caprea- Palmweide

Malus sylvestris – Wildapfel, Holzapfel

3.3.3. Liste 3 Sträucher

Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn

Rhamnus frangula – Faulbaum

Rosa canina – Hundsrose

Corylus avellana – Haselnuss, Waldhasel

Prunus spinosa – Schlehe, Schwarzdorn

Cornus mas – Gem. Hartriegel

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball und Viburnum opulus – Gem. Schneeball

3.3.4. Liste 4 Obstsorten für den Landkreis Regen

Apfelsorten:

- Weißer Klarapfel („Kornapfel“)
- Jakob Fischer
- Jakob Lebel
- Graham´s Jubiläumsapfel
- Prinz Albrecht v. Preußen
- Kaiser Wilhelm
- Schöner von Boskop
- Roter Boskoop
- Fromms Goldrenette
- Rhein. Winterambur
- Rote Sternrenette
- Rheinischer Bohnapfel
- Brettacher

Birnensorten:

- Gute Graue
- Mostbirnen, z. B. Salzburger
- Weinbirnen
- Clapps Liebling
- Conference

Süßkirschen:

- Hedelfinger Riesenkirsche
- Schneiders späte Knorpelkirsche

Zwetschgen/Pflaumen/Renekloden:

- Hauszwetschge
- Wangenheimer
- Reneklode aus Oullins

Beerenobst:

- Mehltaufreie Stachelbeere: Rixanta, Reflamba, Rolonda
- Schwarze Johannisbeere: Titania
- Josta-Beere

3.3.5. *Liste 5 Vorschlagliste für Gastgehölze*

(nur im Innenbereich des Baugebietes zulässig)

Amelanchier canadensis – Kan. Felsenbirne

Kolkwitzia amabilis – Kolkwitzie

Rhododendron Arten – Alpenrose

Ribes alpinum „Schmidt“ – Alpenjohannisbeere

Syringa vulgaris – Gew. Flieder

Syringa vulgaris – Hybriden

Spirea Arten – Spiersträucher

Philadelphus Arten – Pfeifensträucher

Weigelia Arten – Weigelien

Beerensträucher:

Rosa rugosa – Apfelrosen

Rosa spinosissima – Bibernellrose

Der Anteil dieser Pflanzen ist auf 30% pro Baugrundstück begrenzt.

3.4. Nicht zulässige Pflanzenarten

3.4.1. *Negativliste*

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z. B. scheinzypressen, Thujen Blaufichten, ...)

Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubige Formen natürlich wachsender Gehölze

3.4.2. Bei der Bepflanzung im öffentlichen Bereich ist die Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (MABL 1976 S. 574) zu berücksichtigen.

3.4.3. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten.