



### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, BauNVO)
- 1.1.1 maximal überbaubare Grundfläche für die festgesetzten Nutzungen:
-  für das Gemeindezentrum max. 600 m<sup>2</sup>
-  für Anlagen für kirchliche Zwecke max. 100 m<sup>2</sup>
- 1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag  
Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt Punkt II.4.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 1.1.3 FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern gem. Planeintrag  
Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt Punkt II.4.3 bis zum First.
- 1.2 Abstandsflächen  
Im Bebauungsplan werden durch Baugrenzen und Baulinien sowie Wand- und Firsthöhen Außenwände festgesetzt, vor denen Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe als nach BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 zulässig sind (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2a).
- 1.3 Nebenanlagen  
Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Nebengebäuden, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, allgemein zulässig.
- 1.4 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m gebaut werden.

#### 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

- 2.1 Dachform/ Dachneigung  
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:  
- geneigte Dächer (Satteldach)  
mit Dachneigung 12° - 40°  
- Dachbegrünung erlaubt  
Dachüberstände sind nicht zulässig.
- 2.2 Dachdeckung  
Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur als handwerklich gefertigte Dacheindeckungen aus Metall erlaubt.  
Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.  
Aufgeständerte Anlagen sind nicht erlaubt.

- 2.3 Fassadengestaltung  
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

### 3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 3.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Mischsystem.  
Die Beseitigung sowohl des Schmutzwassers als auch des Niederschlagswassers (Oberflächenwasser) erfolgt über den Anschluss an das bestehende gemeindliche Kanalnetz.  
Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

### 4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Abwehrender Brandschutz  
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen. Die umgebenden bestehenden Gebäude, die in einem geringeren Abstand von 5,0 m zu dem neu zu errichtenden Gebäude stehen, sind durch die Ausbildung von Brandwänden in den abstandsunterschreitenden Gebäudeabschlusswänden des Neubaus (hochfeuerhemmende Gebäudeabschlusswand ohne Öffnungen in dem Bereich gemäß Art. 28 Abs. 3 - 5 BayBO) zu sichern.  
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).
- 4.2 Bauantrag  
Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeaufmaß mit dem bestehenden Gelände und der geplanten Geländeänderung vorzulegen.

### 5.0 LÄRMSCHUTZ

Das Gemeindezentrum darf innen und außen nicht nach 22.00 Uhr genutzt werden.